

# PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 35.754.164/0001-99

administrado pela



## VÓRTIX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/ME nº 22.610.500/0001-88

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Conjunto 202, São Paulo - SP

cujas gestões serão realizadas pelo



In partnership with



## PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ/ME nº 12.461.756/0001-17

Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, São Paulo - SP

Perfazendo o montante de, inicialmente

# R\$430.000.000,00



Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/029, em 26 de junho de 2020

Código ISIN nº BRPATLCTF003 - Código de Negociação na B3: PATL11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Logística

O **PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")** administrado e representado pela Vórtix Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Conjunto 202, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016 ("Administradora"), está realizando sua 1ª emissão ("Emissão") de, inicialmente, 4.300.000 cotas ("Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, que compreende a distribuição pública primária das Cotas, pelo preço de emissão de R\$ 100,00 por Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o valor total inicial de R\$ 430.000.000,00, sem considerar o exercício da Opção de Cotas Adicionais, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

A Oferta será realizada sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, Torre Sul, 25º ao 30º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.888/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), com a participação de Participantes Especiais (conforme definido neste Prospecto), as quais consistem em instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores (conforme definido neste Prospecto) (sendo os Participantes Especiais, em conjunto com o Coordenador Líder, simplesmente referidos como "Instituições Participantes da Oferta"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto).

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 250 Cotas, pelo Preço de Emissão, perfazendo o valor total de R\$25.000,00 ("Aplicação Mínima Inicial").

Será adotado o procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição (conforme definido neste Prospecto) dos Investidores Não Institucionais (conforme definido neste Prospecto) e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definido neste Prospecto), observadas as demais disposições deste Prospecto ("Procedimento de Alocação"). Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores da Oferta, inclusive os que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Emissão, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco - O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário", na página 113 deste Prospecto.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20%, ou seja, em até 860.000 Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Opção de Cotas Adicionais"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de conclusão do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, uma vez atingida a captação de, no mínimo, 1.900.000 Cotas, perfazendo o valor de R\$ 190.000.000,00 ("Captação Mínima"). Para mais informações acerca da "Distribuição Parcial", ver a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Distribuição Parcial", na página 79 deste Prospecto.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento de Constituição do Carnesim Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado", celebrado em 18 de outubro de 2019, o qual foi registrado no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1166321 em 23 de outubro de 2019. O Fundo é regido pelo "Regulamento do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário" datado de 9 de junho de 2020, conforme aprovado pelo "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário", realizado em 9 de junho de 2020 ("Regulamento" e "Ato da Administradora", respectivamente), pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido: (i) diretamente em Imóveis (conforme definido neste Prospecto); e/ou (ii) indiretamente em Imóveis, mediante a aquisição de ações ou cotas de SPE (conforme definido neste Prospecto) que invistam em Imóveis ou Ativos Imobiliários (conforme definido neste Prospecto). Para mais informações acerca do Fundo veja a seção "Informações Relativas ao Fundo - Características do Fundo", na página 51 deste Prospecto.

A Emissão e a Oferta foram aprovadas por meio do "Ato da Administradora para Alteração do Regulamento do Carnesim Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado" realizado em 15 de janeiro de 2020, o qual foi registrado no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1168812 em 24 de janeiro de 2020 e ratificado pela Administradora por meio do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário", realizado em 6 de abril de 2020, e qual foi registrado no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 301928 em 20 de maio de 2020 e no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo sob o nº 1.581.509 em 2 de junho de 2020 ("Ato da Oferta").

O Fundo é gerido ativamente pelo PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 12.461.756/0001-17 ("Gestor"), habilitado para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, ou outro gestor que venha a substituí-lo, observado disposto no "Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento", celebrado em 6 de abril de 2020 entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor ("Contrato de Gestão"), e no Regulamento.

As Cotas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3.

É admitido o recebimento de pedidos de subscrição, a partir da data a ser indicada no Anúncio de Início, para subscrição das Cotas, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto).

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2020/029, EM 26 DE JUNHO DE 2020. ADICIONALMENTE, O FUNDO E AS COTAS SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 23 DE MAIO DE 2019 ("CÓDIGO ANBIMA").

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

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 98 A 115 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

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

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, OU COM QUALQUER MECANISMO DE SEGURO AOS INVESTIDORES, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTRARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO, O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS, A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E PARA VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DO GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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

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

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

Este Prospecto está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores da CVM, da B3, do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, indicados na seção "Informações Adicionais", na página 70 deste Prospecto. Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Administradora, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 70 deste Prospecto.

### COORDENADOR LÍDER



GESTOR

ADMINISTRADORA



In partnership with



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	5
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO ..	16
SUMÁRIO DO FUNDO .....	18
SUMÁRIO DA OFERTA.....	30
PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO .....	38
GESTOR .....	38
ADMINISTRADORA E CUSTODIANTE .....	49
COORDENADOR LÍDER .....	49
<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO .....</b>	<b>51</b>
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....	51
Base Legal .....	51
Constituição .....	51
Regulamento .....	51
Objetivo do Fundo e Política de Investimento .....	51
Público Alvo do Fundo .....	53
Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor .....	53
Taxa de Administração .....	53
Taxa de Performance .....	54
Remuneração do Gestor, do Escriturador e do Custodiante.....	54
Distribuição de Resultados .....	54
Assembleia Geral de Cotistas .....	55
Emissão de Novas Cotas e Capital Autorizado .....	57
Características, Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas.....	58
Forma de Condomínio .....	59
Prazo .....	59
Da Administração do Fundo .....	59
Da Gestão do Fundo.....	59
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo .....	60
Representantes de Cotistas do Fundo.....	61
Despesas e encargos do Fundo .....	61
Divulgação de Informações .....	62
Utilização dos Recursos do Fundo .....	63
Demonstrações Financeiras .....	63
Propriedade Fiduciária.....	63
Liquidação do Fundo.....	64
TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....	65
IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR, DO CUSTODIANTE E DO AUDITOR INDEPENDENTE .....	68
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	70
Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400 .....	70
Informações Adicionais.....	70
<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS .....</b>	<b>72</b>
Autorização.....	72
Número da Emissão.....	72
Valor Total da Emissão.....	72

Quantidade de Cotas .....	72
Cotas Adicionais .....	72
Preço de Emissão .....	72
Taxa de Ingresso .....	72
Taxa de Saída .....	72
Taxa de Performance .....	72
Aplicação Mínima Inicial .....	72
Captação Mínima .....	72
Data de Emissão .....	72
Forma de Subscrição e Integralização .....	72
Colocação e Procedimento de Distribuição .....	73
Público Alvo da Oferta .....	73
Pessoas Vinculadas .....	73
Procedimento de Alocação .....	73
Plano de Distribuição .....	73
Oferta Não Institucional .....	75
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional .....	76
Oferta Institucional .....	77
Critério de Colocação da Oferta Institucional .....	78
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....	78
Distribuição Parcial .....	79
Prazo de Colocação .....	79
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas .....	80
Alocação e Liquidação Financeira .....	80
Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta .....	80
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta .....	80
CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA .....	82
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....	83
Regime de Colocação .....	83
Comissionamento .....	83
Cópia do Contrato de Distribuição e dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição .....	84
Data de Liquidação .....	84
CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO .....	85
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES .....	87
RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR LÍDER .....	87
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER .....	87
RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER .....	87
RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E O COORDENADOR LÍDER .....	87
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E A ADMINISTRADORA .....	87
RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E A ADMINISTRADORA .....	88
RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E A ADMINISTRADORA .....	88
RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O GESTOR .....	88
RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E O GESTOR .....	88
CONFLITO DE INTERESSES .....	88
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....	89
FATORES DE RISCO .....	98



## **ANEXOS**

---

Anexo I	Instrumento Particular de Constituição do Fundo .....	119
Anexo II	Instrumento Particular que aprovou a transformação e a alteração da denominação social do Fundo, a Oferta e a Emissão .....	125
Anexo III	Instrumento Particular que ratificou a Oferta e a Emissão .....	131
Anexo IV	Instrumento Particular que aprovou o Regulamento .....	137
Anexo V	Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400...	171
Anexo VI	Declaração da Administradora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	175
Anexo VII	Estudo de Viabilidade.....	179
Anexo VIII	Laudo de Avaliação do Ativo Alvo 1.....	195
Anexo IX	Laudo de Avaliação do Ativo Alvo 2.....	289
Anexo X	Manual de Exercício de Voto .....	399

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto, serão consideradas as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo deste Prospecto encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto, devem-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM 472 e do Regulamento:

<b>“1ª Emissão”</b>	Primeira emissão de Cotas do Fundo, objeto da presente Oferta, por meio da qual serão ofertadas, inicialmente, 4.300.000 Cotas, em classe única, com preço de emissão de R\$100,00 cada, perfazendo o montante total de R\$430.000.000,00, sem prejuízo das Cotas objeto do exercício da Opção de Cotas Adicionais.
<b>“Administradora”</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016.
<b>“ANBIMA”</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<b>“Anúncio de Encerramento”</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta; (c) da B3; e (d) da CVM.
<b>“Anúncio de Início”</b>	Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, divulgado, nesta data, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; e (d) da CVM.
<b>“Aplicação Mínima Inicial”</b>	250 Cotas, pelo Preço de Emissão, perfazendo o valor total de R\$25.000,00, observado que a quantidade de Cotas atribuída ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas neste Prospecto.
<b>“Apresentações para Potenciais Investidores”</b>	Apresentações para potenciais investidores ( <i>Roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i> ), realizadas após a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta.
<b>“Assembleia Geral de Cotistas” ou “Assembleia Geral”</b>	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<b>“Ativo Alvo 1”</b>	Significa o Bloco 200 e o Pátio Intermodal, que fazem parte do Complexo Logístico Multimodal Itatiaia, a ser potencialmente adquirido pelo Fundo com os recursos da Oferta, conforme indicado na seção “Destinação dos Recursos”, na página 89 deste Prospecto.
<b>“Ativo Alvo 2”</b>	Significa o Galpão Refrigerado Ribeirão das Neves a ser potencialmente adquirido pelo Fundo com os recursos da Oferta, conforme indicado na seção “Destinação dos Recursos”, na página 89 deste Prospecto.

<b>“Ativos Alvo da 1ª Emissão”</b>	Significa o Ativo Alvo 1 e o Ativo Alvo 2, quando referidos em conjunto.
<b>“Ativos Financeiros”</b>	Os seguintes ativos financeiros em que o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada, com a finalidade de realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos no Regulamento e eventuais despesas extraordinárias: (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI; (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; e (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.
<b>“Ativos Imobiliários”</b>	Em conjunto, (i) cotas de FIs que invistam no mínimo 2/3 do seu patrimônio líquido em Imóveis, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis; (ii) cotas de FIPs que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis; (iii) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; e (iv) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIs.
<b>“Ativos”</b>	Os Imóveis, as SPE, os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto.
<b>“Ato da Administradora”</b>	<i>“Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, realizado em 9 de junho de 2020.</i>
<b>“Ato da Oferta”</b>	<i>“Ato da Administradora para Alteração do Regulamento do Carmesim Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado” realizado em 15 de janeiro de 2020, o qual foi registrado no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1168612 em 24 de janeiro de 2020, conforme ratificado pela Administradora por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, realizado em 6 de abril de 2020, o qual foi registrado no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 301928 em 20 de maio de 2020 e no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo sob o nº 1.581.509 em 2 de junho de 2020.</i>

<b>“Auditor”</b>	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, com sede no município e estado de São Paulo, na Av. Doutor Chucri Zaidan, nº 1240, 12º andar, Unidade Autônoma 1202, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.189.924/0001-03, código CVM nº 3859.
<b>“B3”</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>“BACEN”</b>	Banco Central do Brasil.
<b>“Boletim de Subscrição”</b>	O documento que formaliza a subscrição de Cotas pelo Investidor.
<b>“Brasil” ou “País”</b>	República Federativa do Brasil.
<b>“Capital Autorizado”</b>	Possibilidade de a Administradora, conforme recomendação do Gestor, deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00.
<b>“Captação Mínima”</b>	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 1.900.000 Cotas, perfazendo o valor de R\$190.000.000,00.
<b>“Carta Convite”</b>	É a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais manifestaram sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-los na celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>“CNPJ/ME”</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>“Código ANBIMA”</b>	“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” vigente a partir de 23 de maio de 2019.
<b>“Comissionamento”</b>	Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção “Contrato de Distribuição – Comissionamento”, na página 83 deste Prospecto.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	“Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços, das Cotas da 1ª Emissão do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 7 de abril de 2020, entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor.
<b>“Contrato de Formador de Mercado”</b>	O instrumento a ser celebrado no âmbito da prestação de serviços de formador de mercado, caso este venha a ser contratado no âmbito da Oferta, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições das Regras de Formador de Mercado, com a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
<b>“Contrato de Gestão”</b>	“Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento”, celebrado entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor, com interveniência da Administradora, em 6 de abril de 2020.

<b>“Contrato de Prêmio de Locação”</b>	O “Instrumento Particular de Compromisso de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças”, celebrado entre o vendedor das ações de emissão da RE XVI e o Fundo, com interveniência anuência da RE XVI e da RDN Participações, em 12 de junho de 2020, por meio do qual o vendedor se comprometeu a, observada a implementação de condição suspensiva (qual seja, a aquisição das ações de emissão da RE XVI), garantir o pagamento do aluguel mensal correspondente à área vaga do Ativo Alvo 2 (correspondente à 36% da renda do referido imóvel), por 18 meses, conforme descrito na seção “Destinação dos Recursos” na página 89 deste Prospecto.
<b>“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.
<b>“Cotas Adicionais” ou “Opção de Cotas Adicionais”</b>	<p>Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20%, ou seja, em até 860.000 Cotas adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de conclusão do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.</p> <p>As Cotas Adicionais, caso sejam emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.</p>
<b>“Cotas”</b>	Cotas de emissão do Fundo.
<b>“Cotistas Qualificados”</b>	Os Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373/14.
<b>“Covid-19”</b>	A pandemia, declarada pela Organização Mundial da Saúde, em decorrência da doença causada pelo novo coronavírus (Covid-19).
<b>“Cotistas”</b>	Os titulares das Cotas.
<b>“CRI Ativo Alvo 1”</b>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 286ª e 287ª Séries da 2ª Emissão da CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, os quais serão resgatados antecipadamente com os recursos da Oferta, conforme indicado na seção “Destinação dos Recursos”, na página 89 deste Prospecto.
<b>“CRI Ativo Alvo 2”</b>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 22ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A, os quais serão resgatados antecipadamente com os recursos da Oferta, conforme indicado na seção “Destinação dos Recursos”, na página 89 deste Prospecto.

<b>“Critérios de Restituição de Valores”</b>	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
<b>“Cushman”</b>	A Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.
<b>“Custodiante”</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
<b>“CVM”</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Emissão”</b>	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.
<b>“Data de Liquidação”</b>	A data da integralização das Cotas do Fundo, que deverá ocorrer até o fim do Prazo de Colocação.
<b>“DDA”</b>	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.
<b>“Decreto 6.306”</b>	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
<b>“Desconto”</b>	Significa o desconto aplicado, voluntária e discricionariamente, pelo Gestor, em relação à parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus em decorrência da gestão da carteira do Fundo, conforme descrito neste Prospecto.
<b>“Despesas Extraordinárias”</b>	São aquelas previstas no item 12.5.1 do Regulamento do Fundo, que se referem aos gastos não rotineiros de manutenção dos Imóveis.
<b>“Despesas Ordinárias”</b>	São aquelas previstas no Capítulo X do Regulamento do Fundo, que se referem aos encargos e despesas do Fundo.
<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional, dia declarado como feriado no estado ou no município de São Paulo, ou dia em que, por qualquer motivo, não haja expediente na B3.
<b>“Distribuição Parcial”</b>	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, uma vez atingida a Captação Mínima.
<b>“Emissão”</b>	A presente 1ª Emissão do Fundo.
<b>“Escriturador”</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
<b>“FII”</b>	Fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei 8.668 e da Instrução CVM 472.

<b>“FIP”</b>	Fundos de Investimento em Participações, nos termos da Instrução CVM 578.
<b>“Formador de Mercado”</b>	Significa uma ou mais entidades prestadoras de serviços de formador de mercado que venha(m) a ser contratada(s) pelo Fundo, com a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas do Fundo no mercado secundário, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3 e nos termos do Contrato de Formador de Mercado, exclusivamente às expensas do Fundo.
<b>“Fundo”</b>	Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>“Fundos Investidos”</b>	Fundos de investimento referenciados em DI nos quais o Fundo detém participação.
<b>“Gestor”</b>	Pátria Investimentos Ltda., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 12.461.756/0001-17, habilitado para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, contratado pela Administradora, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão.
<b>“Governo Federal”</b>	Governo da República Federativa do Brasil.
<b>“IBGE”</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>“IGP-M/FGV”</b>	Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
<b>“Imóveis”</b>	Imóveis logísticos ou industriais, construídos ou em construção (observado, nesta hipótese, o disposto no artigo 5.1.1 do Regulamento), localizados no território nacional, e/ou direitos reais sobre tais imóveis, para posterior locação ou arrendamento com possibilidade de alienação.
<b>“Instituições Participantes da Oferta”</b>	O Coordenador Líder em conjunto com os Participantes Especiais.
<b>“Instrução CVM 400”</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 472”</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 494”</b>	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 505”</b>	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 539”</b>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 578”</b>	Instrução da CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada.



<b>“Instrumento de Constituição”</b>	Instrumento de constituição do Fundo, datado de 18 de outubro de 2019, devidamente registrado perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, em 23 de outubro de 2019, sob o nº 1166321, constante do Anexo I deste Prospecto.
<b>“Investidores da Oferta”</b>	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
<b>“Investidores Institucionais”</b>	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00, que equivale à quantidade mínima de 10.000 Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
<b>“Investidores Não Institucionais”</b>	Pessoas físicas ou jurídicas, que formalizem Pedido de Subscrição em valor inferior a R\$1.000.000,00, que equivale à quantidade máxima de 9.999 Cotas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 539, que sejam residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e que não estejam compreendidos na definição de Investidores Institucionais.
<b>“IOF/Câmbio”</b>	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<b>“IOF/Títulos”</b>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>“IR”</b>	Imposto de Renda.
<b>“Itatiaia Participações”</b>	A Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A., legítima proprietária do Ativo Alvo 1.
<b>“IPCA”</b>	Índice de preços ao consumidor amplo IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b>“Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação”</b>	Tratamento tributário específico determinado em função dos Cotistas Qualificados residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20%.
<b>“Lei 6.385”</b>	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>“Lei 6.404”</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>“Lei do Inquilinato”</b>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
<b>“Lei 8.668”</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>“Lei 9.779”</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>“Lei 11.033”</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

<b>“Lei 11.196”</b>	Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada.
<b>“Lei 12.024”</b>	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
<b>“Oferta Institucional”</b>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
<b>“Oferta Não Institucional”</b>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<b>“Oferta”</b>	A presente oferta pública de distribuição de Cotas, nos termos da Lei 6.385, da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472.
<b>“Outros Ativos”</b>	O Fundo poderá investir, até o limite de 1/3 do seu patrimônio líquido, nos seguintes “Outros Ativos”, desde que observado o limite previsto para investimento em Imóveis, SPE e em Ativos Imobiliários: (a) Letras de Crédito Imobiliário – LCI de longo prazo de emissão de instituição financeira autorizada; (b) Letras Hipotecárias – LH de longo prazo de emissão de instituição financeira autorizada; (c) Letras Imobiliárias Garantidas - LIG que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco ( <i>rating</i> ), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; (d) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (i) classificação de risco ( <i>rating</i> ), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; ou (ii) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% do saldo devedor dos CRI, na data da respectiva aquisição/subscrição pelo Fundo; e (e) Outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM 472.
<b>“Participantes Especiais”</b>	São as seguintes instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Cotas: (i) Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ/ME: 74.014.747/0001-35); (ii) Banco Andbank (Brasil) S.A. (CNPJ/ME: 48.795.256/0001-69); (iii) Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores (CNPJ/ME: 33.775.974/0001-04); (iv) Banco BNP Paribas Brasil S.A. (CNPJ/ME: 01.522.368/0001-82); (v) Banco BTG Pactual S.A. (CNPJ/ME: 30.306.294/0001-45); (vi) Credit Suisse (Brasil) S/A CTVM (CNPJ/ME: 42.584.318/0001-07); (vii) Easynvest-Título Corretora de Valores S.A. (CNPJ/ME: 62.169.875/0001-79); (viii) Fator S.A. - Corretora de Valores (CNPJ/ME: 63.062.749/0001-83); (ix) Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A (CNPJ/ME: 27.652.684/0001-62); (x) Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda. (CNPJ/ME: 92.858.380/0001-18); (xi) Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores (CNPJ/ME: 65.913.436/0001-17); (xii) Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ/ME: 18.945.670/0001-46); (xiii) Itaú Corretora de Valores S.A. (CNPJ/ME: 61.194.353/0001-64); (xiv) Mirae Asset Wealth Management (Brazil) C.C.T.V.M. Ltda. (CNPJ/ME: 12.392.983/0001-38); (xv) Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ/ME: 05.389.174/0001-01); (xvi) Necton Investimentos S.A. C.V.M.C. (CNPJ/ME: 52.904.364/0001-08); (xvii) Nova Futura CTVM Ltda. (CNPJ/ME: 04.257.795/0001-79); (xviii) Órama Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A. (CNPJ/ME: 13.293.225/0001-25); (xix) Planner Corretora de Valores S.A. (CNPJ/ME: 00.806.535/0001-54); e (xx) Socopa - Sociedade Corretora Paulista S.A. (CNPJ/ME: 62.285.390/0001-40).

<b>“Pátria”</b>	Pátria Investimentos Ltda.
<b>“Pedido de Subscrição”</b>	Pedido de subscrição das Cotas preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial.
<b>“Período de Subscrição”</b>	Período que se iniciará em 17 de julho de 2020 (inclusive) e se encerrará em 30 de julho de 2020 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais poderão realizar seus Pedidos de Subscrição.
<b>“Pessoas Vinculadas”</b>	<p>Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores, da Administradora, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. <b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 113 DESTES PROSPECTOS.</b></p>
<b>“Plano de Distribuição”</b>	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Plano de Distribuição” na página 73 deste Prospecto.

<b>“Prazo de Colocação”</b>	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 meses após a divulgação do Anúncio de Início.
<b>“Preço de Emissão”</b>	R\$100,00.
<b>“Procedimento de Alocação”</b>	O procedimento de alocação, organizado pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto à Administradora e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Emissão, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.
<b>“Procuração de Conflito de Interesse”</b>	<p>Procurações específicas outorgadas pelos Cotistas, de forma facultativa, com poderes para representá-los e votar em seu nome em Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de Ativos Alvo da 1ª Emissão que configurem conflito de interesse, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora e pelo Gestor aos Cotistas, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo, nem à Administradora, ou partes a eles vinculadas. Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo que, dentre os Ativos Alvo da 1ª Emissão, quais sejam, o Ativo Alvo 1 e o Ativo Alvo 2, o Investidor possa concordar com a aquisição das ações da(s) sociedade(s) proprietária(s) de cada um dos Ativos Alvo da 1ª Emissão individualmente, ou seja, de um ou de dois ativos, não sendo obrigatória a concordância com a aquisição dos dois ativos em conjunto.</p> <p>A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos Ativos Alvo da 1ª Emissão, mediante comunicação entregue à Administradora do Fundo em sua sede (Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo – SP).</p> <p><b>RECOMENDA-SE AOS POTENCIAIS INVESTIDORES A LEITURA DO MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO CONSTANTE DO ANEXO X AO PRESENTE PROSPECTO, PARA FINS DE OUTORGA DA PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES.</b></p>
<b>“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”</b>	Este Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>“RDN Participações”</b>	A Ribeirão das Neves Investimentos Imobiliários e Participações S.A., atual possuidora direta do Ativo Alvo 2.

<b>“RE XVI”</b>	A Real Estate XVI Investimentos Imobiliários e Participações S.A., legítima proprietária do Ativo Alvo 2.
<b>“Real”, “reais” ou “R\$”</b>	Moeda oficial corrente no Brasil.
<b>“Regulamento”</b>	O Regulamento do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário, vigente e consolidado, constante do Anexo IV ao presente Prospecto.
<b>“Reserva de Despesas Extraordinárias”</b>	É a reserva que o Gestor, em nome do Fundo, poderá constituir para arcar com as Despesas Extraordinárias, limitada a até 5% do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.
<b>“Resolução CMN 4.373/14”</b>	Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, do BACEN.
<b>“SELIC”</b>	Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
<b>“SPE”</b>	Ações ou cotas de sociedades de propósito específico.
<b>“Taxa de Administração”</b>	A Administradora receberá remuneração, fixa e anual, de 1,13%, incidente sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo, no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado que será devido o valor mínimo mensal de R\$125.000,00 durante os três primeiros meses após a data de encerramento da Oferta e de R\$135.000,00 após o referido período. O valor mínimo mensal descrito acima será corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV.
<b>“Taxa de Performance”</b>	Não será cobrada qualquer taxa de performance pelo Fundo.
<b>“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”</b>	Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas no âmbito da Oferta.
<b>“Valor Total da Emissão”</b>	O valor total da emissão será de R\$430.000.000,00.

## **CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO**

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” na página 98 deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que a Administradora e o Gestor atualmente dispõem.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando a, as leis e regulamentos existentes e futuros;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” na página 98 deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento da Administradora podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o Investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 98 a 115 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente,

nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Administradora e/ou do Gestor.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

## SUMÁRIO DO FUNDO

*Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre o Fundo que devem ser analisadas pelo potencial investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 98 a 115 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.*

<b>Fundo</b>	Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>Tipo e Prazo do Fundo</b>	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
<b>Tipo ANBIMA</b>	FII Renda Gestão Ativa.
<b>Gestão</b>	Ativa pelo Gestor.
<b>Administradora</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Gestor</b>	Pátria Investimentos Ltda.
<b>Coordenador Líder</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Escriturador</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Custodiante</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Auditor Independente</b>	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.
<b>Objetivo do Fundo</b>	<b>Para mais informações acerca do Objetivo do Fundo, veja a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Objetivo do Fundo e Política de Investimento”, na página 51 deste Prospecto.</b>
<b>Política de Investimento</b>	<p>O Fundo aplicará, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido: (i) diretamente em Imóveis; e/ou (ii) indiretamente em Imóveis, mediante a aquisição de SPE que invista em Imóveis ou em Ativos Imobiliários. O Fundo poderá, ainda, adquirir, até o limite de 1/3 do seu patrimônio líquido, Outros Ativos, desde que observado o disposto acima. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos no Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Política de Investimento, veja a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Objetivo do Fundo e Política de Investimento”, na página 51 deste Prospecto.</b> A Política de Investimento do Fundo não constitui 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.</p>
<b>Taxa de Administração</b>	A Administradora receberá remuneração, fixa e anual, de 1,13%, incidente sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo, no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado que será devido o valor mínimo



	<p>mensal de R\$ 125.000,00, durante os três primeiros meses após a data de encerramento da Oferta e de R\$ 135.000,00 após o referido período.</p> <p>O valor mínimo mensal descrito acima será corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Taxa de Administração, veja a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Taxa de Administração”, na página 53 deste Prospecto.</b></p>
<b>Remuneração do Gestor, do Escriturador e do Custodiante</b>	<p>A Taxa de Administração compreende, além da remuneração devida à Administradora e ao Gestor, os serviços de controladoria, custódia e escrituração das Cotas.</p> <p>Conforme compromisso assumido pelo Gestor, este decidiu, voluntária e discricionariamente, aplicar o seguinte Desconto, em relação à parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência da gestão da carteira do Fundo, equivalente a (i) 40% ao ano, no período de um ano contado a partir da data de publicação do Anúncio de Encerramento; e (ii) 20% ao ano, no período de um ano imediatamente subsequente sendo que, a partir do término do referido prazo de dois anos, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido, nos termos do Contrato de Gestão.</p> <p>Caso o Fundo realize futuras emissões, o Desconto será aplicado exclusivamente de maneira proporcional ao montante captado na presente Emissão, não se aplicando, portanto, sobre eventuais montantes captados em emissões subsequentes de cotas do Fundo.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Taxa de Administração, veja a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Remuneração do Gestor, do Escriturador e do Custodiante” deste Prospecto.</b></p>
<b>Taxa de Ingresso</b>	O Fundo não cobrará taxa de ingresso dos Cotistas.
<b>Taxa de Saída</b>	O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.
<b>Taxa de Performance</b>	Não será cobrada qualquer taxa de performance pelo Fundo.
<b>Distribuição de Resultados</b>	<p>A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, 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.</p> <p>Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, tais rendimentos poderão ser distribuídos aos Cotistas, à critério do Administrador e do Gestor, de comum acordo, e pagos mensalmente, sempre no 6º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 Dias Úteis após o encerramento dos respectivos semestres.</p> <p>Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima, os Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, sendo certo que a Administradora irá divulgar, no 1º Dia Útil após o respectivo mês de apuração, o valor dos rendimentos a serem distribuídos.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Distribuição de Resultados, veja a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Distribuição de Resultados”, na página 54 deste Prospecto.</b></p>

### **Características, Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas**

As Cotas objeto da presente Oferta são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas. As Cotas serão emitidas em classe e série únicas.

De acordo com o item 9.5 do Regulamento, as Cotas serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, ou em Imóveis ou direitos relativos a Imóveis, aceitáveis pela Administradora, conforme recomendação do Gestor, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento. No entanto, as Cotas objeto da presente Oferta serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, na forma prevista neste Prospecto e no Boletim de Subscrição.

Ainda, de acordo com o item 9.5.1 do Regulamento, a eventual integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com os requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, na mesma data de formalização do respectivo boletim de subscrição, em consonância com disposto no parágrafo acima, ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento. No entanto, conforme informado no parágrafo acima, as Cotas objeto da presente Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, não sendo admitida, portanto a integralização das Cotas em bens e/ou direitos.

Os Cotistas não poderão exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo. Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na hipótese prevista no Regulamento.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, sendo certo, contudo, que não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) a Administradora ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas 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.

As Cotas do Fundo serão admitidas, exclusivamente à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3, conforme determinado pela Lei 11.196, sendo vedada a negociação de fração de Cotas. Qualquer negociação de Cotas deve ser feita exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado, conforme determinado pela Lei 11.196.

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas. **Para mais informações acerca das Características, Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas veja o item “Características, Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas” na seção “Informações**

**Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Características, Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas”, na página 58 deste Prospecto.**

**Público Alvo do Fundo**

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, sejam pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, bem como, exemplificativamente, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. **Para mais informações acerca do Público Alvo do Fundo, veja o item “Público Alvo do Fundo” na seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Público Alvo do Fundo” da página 53 deste Prospecto.**

**Emissão de Novas Cotas**

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas pelo Fundo, em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes das previstas no Regulamento, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM 400. **Para mais informações acerca da Emissão de Cotas veja o item “Assembleia Geral de Cotistas” abaixo e a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Emissão de Novas Cotas e Capital Autorizado”, na página 57 deste Prospecto.**

**Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor**

O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo. O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas. A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores ([www.patria.com](http://www.patria.com)). **Para mais informações acerca da Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor veja o item “Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor” na seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor”, na página 53 deste Prospecto.**

**Assembleia Geral de Cotistas**

A Administradora convocará os Cotistas, com: (i) 30 dias de antecedência da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 dias de antecedência da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por

correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou correio eletrônico.

Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: a) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora; b) alteração do Regulamento; c) destituição e escolha de substituto da Administradora; d) destituição e escolha do substituto do Gestor; e) emissão de novas Cotas, exceto até o limite e nas condições do Capital Autorizado; f) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; g) dissolução e liquidação do Fundo; h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; i) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; j) eleição, destituição e fixação de remuneração de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por eles incorridas no exercício de sua atividade; k) alteração da Taxa de Administração; l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472; m) alteração do prazo de duração do Fundo; e n) grupamento ou desmembramento de Cotas.

A Assembleia Geral de Cotistas instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à Assembleia Geral de Cotistas ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.4. do Regulamento do Fundo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.2 do Regulamento do Fundo, alíneas (b), (c), (f), (g), (i), (k) e (l) que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25%, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 Cotistas.

Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado. **Para mais informações acerca da Assembleia Geral de Cotistas, veja a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Assembleia Geral de Cotistas”, na página 55 deste Prospecto.**

## **Autorização**

O Regulamento foi aprovado por meio do Ato da Administradora. A Emissão e a Oferta foram aprovadas por meio do Ato da Oferta.

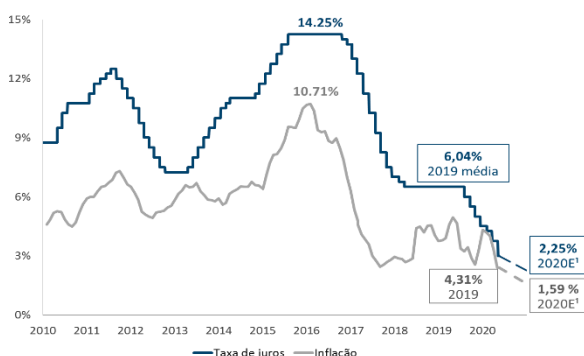
## VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

### Tendências Macroeconômicas

O momento macroeconômico, decorrente da crise decorrente da Covid-19, é reconhecidamente desafiador no curto prazo. O fechamento generalizado do comércio, em razão das medidas de combate à Covid-19 adotadas pelo governo, resultou em expectativas de retração do Produto Interno Bruto na ordem de 5% para 2020, de acordo com Relatório Focus de 15 de maio de 2020. Entretanto, como ilustrado nos gráficos abaixo, o Gestor acredita em uma consistente recuperação econômica a partir de 2021 devido aos seguintes fatores: (i) reabertura gradual da atividade econômica; (ii) redução de taxas de juros ao patamar mais baixo da história brasileira; e (iii) potencial retomada da recuperação econômica que havia sido iniciada no período anterior à Covid-19, no final de 2019 e início de 2020.

**AS CONDIÇÕES ECONÔMICAS PREVISTAS ABAIXO REFLETEM O CENÁRIO ECONÔMICO NA PRESENTE DATA. O FUNDO, A ADMINISTRADORA, O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER NÃO POSSUEM QUALQUER OBRIGAÇÃO DE REVISAR E/OU ATUALIZAR QUAISQUER PROJEÇÕES CONSTANTES DO PRESENTE PROSPECTO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCOS RELACIONADOS À NÃO REALIZAÇÃO DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES” NA PÁGINA 114 DESTES PROSPECTO.**

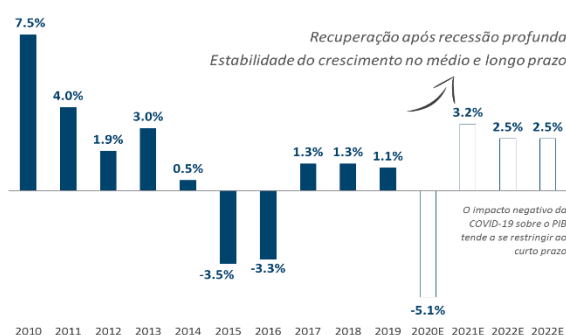
Desinflação e queda da taxa de juros



Fonte: IBGE e Banco Central do Brasil, 15/março/2020. Nota: Os gráficos possuem propósito meramente ilustrativo.

AS PREMISAS E PROJEÇÕES NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

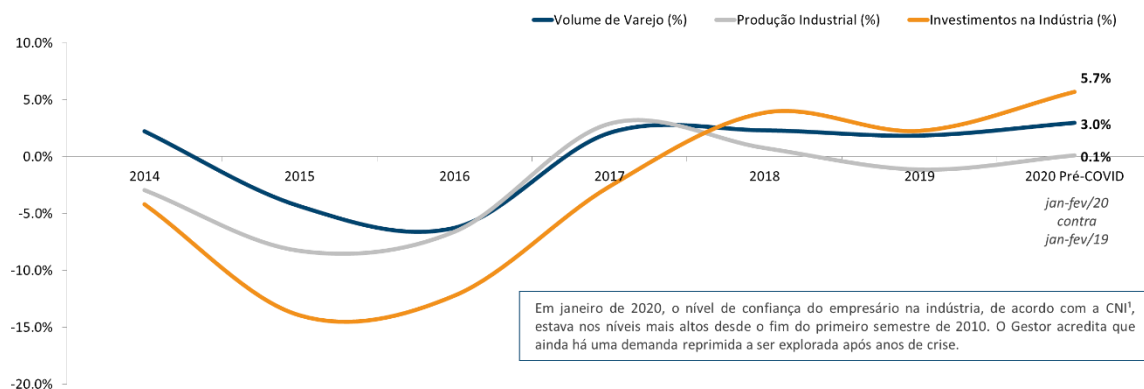
Evolução do PIB



Recuperação após recessão profunda  
Estabilidade do crescimento no médio e longo prazo

O impacto negativo da COVID-19 sobre o PIB tende a se restringir ao curto prazo

Indicadores da indústria e do varejo no Brasil



Em janeiro de 2020, o nível de confiança do empresário na indústria, de acordo com a CNI¹, estava nos níveis mais altos desde o fim do primeiro semestre de 2010. O Gestor acredita que ainda há uma demanda reprimida a ser explorada após anos de crise.

Fonte: IBGE, abr/2020, e IPEA/FBCF com ajuste sazonal mar/20 | ¹ Confederação Nacional da Indústria, cf. notícia veiculada no Valor Econômico, jan/2020

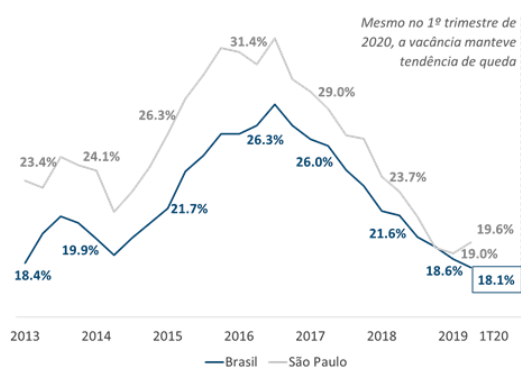
## Recuperação do Mercado de Logística

Segundo trabalho recente divulgado pela JLL, o papel da atividade logística no *supply chain* deve receber prioridade em um cenário pós Covid-19, devido ao crescimento acelerado de atividades como supermercado *online*, varejo *omni-channel*<sup>1</sup> e armazenagem de alta tecnologia. Neste cenário, ativos logísticos de qualidade e bem localizados tendem a passar por uma crescente procura e valorização. Adicionalmente, o segmento de galpões logísticos requer uma força de trabalho menor quando comparada aos segmentos industriais e de shopping centers, facilitando o distanciamento social e, conseqüentemente, a manutenção das atividades em uma situação de recuperação econômica pós Covid-19.

O mercado de galpões logísticos já vinha apresentando nítido aquecimento até o primeiro trimestre de 2020, com quedas de vacância em todas as regiões consideradas relevantes pelo Fundo, conforme ilustrado nos gráficos abaixo:

Taxa de Vacância no Brasil e no Estado de São Paulo (%)

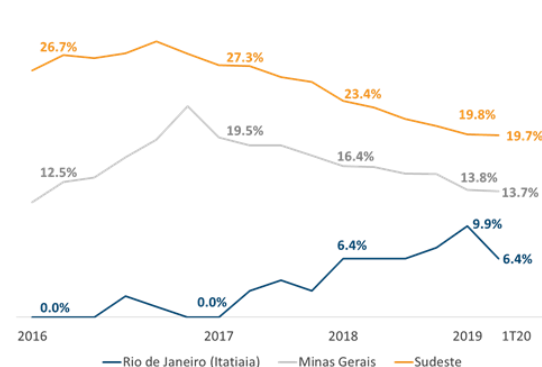
Classe A/A+



Fonte: Buildings, 1T/2020 | <sup>1</sup> Base iniciada no 2T/2016

Taxa de Vacância nas regiões de exposição dos ativos-alvo do Fundo (%)<sup>1</sup>

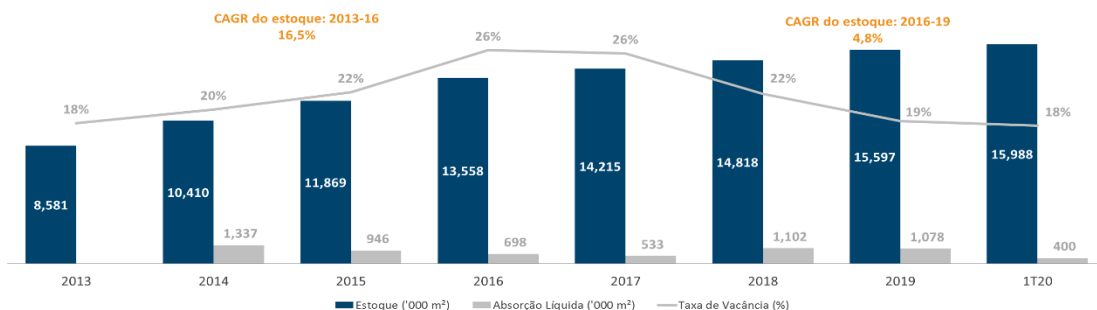
Classe A/A+



O Gestor acredita que esse comportamento é consequência da significativa diminuição do crescimento de oferta de novos galpões logísticos, com a queda na atividade construtiva a partir de 2016, combinado com a contínua absorção líquida pelo mercado, conforme ilustrado no gráfico na sequência:

Brasil: evolução do mercado logístico classe A/A+

Crise decorrente da Covid-19 ressaltou a resiliência do segmento logístico e deve acelerar tendências que o favorecem, como a ampliação do *e-commerce*, expansão da capacidade refrigerada e o *reshoring*<sup>1</sup>



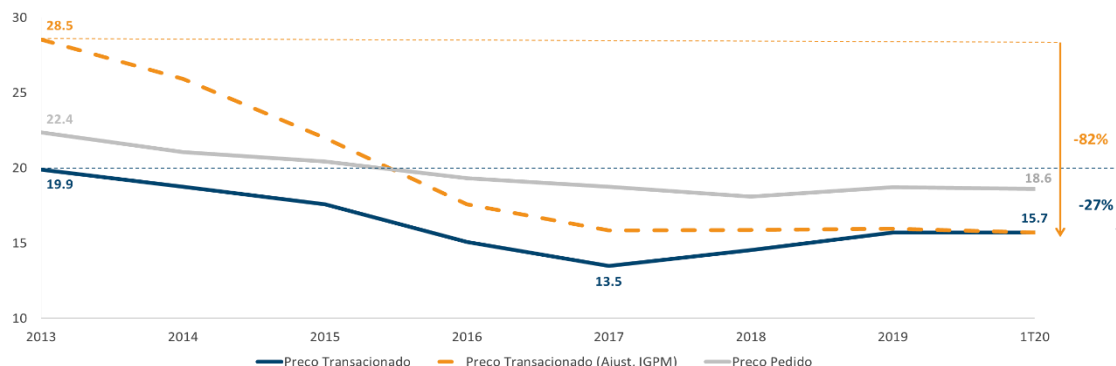
Fonte: Buildings, 1T/2020 (absorção líquida acumulada no ano) | <sup>1</sup> JLL, abr/2020

<sup>1</sup> Forma de varejo que integra diferentes canais e métodos de compra disponíveis para os consumidores, tais como: varejo online, lojas físicas ou *drive-thru*.

O Gestor também acredita que, além da redução da vacância, o mercado logístico tem bom potencial de recuperação de preços de aluguéis.

O gráfico abaixo mostra uma comparação entre preços por m<sup>2</sup> praticados no passado e os preços atuais no mercado de São Paulo. Pode-se observar que os preços efetivamente transacionados caíram 27% desde 2013 em valores nominais e 82%, quando ajustados pela inflação.

Valores de Aluguel: Imóveis logísticos classe A/A+ no Estado de São Paulo – Armazenagem seca (R\$/m<sup>2</sup>)



Fonte: JLL, 1T/2020 | Análise do Pátio

### Segmentos Logísticos Adicionais

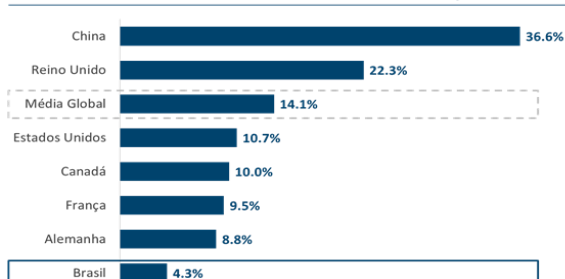
O Gestor acredita que dois segmentos específicos, que já eram de alto potencial, devido a sua baixa penetração no mercado brasileiro, se tornarão ainda mais atrativos em um cenário pós Covid-19:

- *E-commerce*, dado o aumento da atividade que deve ser incorporada aos hábitos de consumo da população de forma permanente; e
- Logística refrigerada, que também deverá se beneficiar com a maior frequência de entrega de alimentos frescos/congelados em um cenário pós Covid-19.

### E-commerce

O Gestor vislumbra o crescimento do mercado brasileiro de *e-commerce*, tendo em vista (i) a baixa participação desse segmento nas vendas totais do varejo brasileiro; e (ii) um padrão de crescimento robusto apesar da crise econômica dos últimos anos e em decorrência da Covid-19, conforme gráfico abaixo:

% de vendas de e-commerce sobre o total de vendas de varejo em 2019

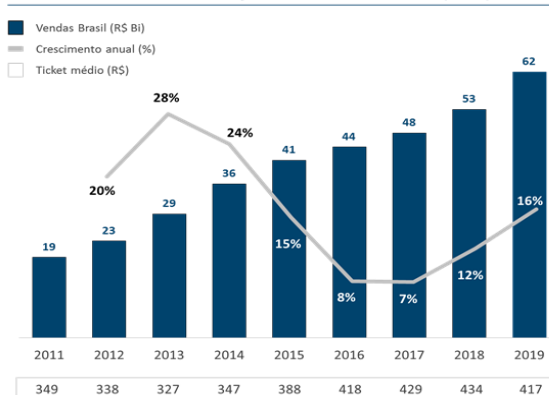


Em 2019, o e-commerce no Brasil representava, no total de vendas do varejo, uma parcela 3 vezes menor do que a média global

Ao longo do mês de abril, em meio ao isolamento social decorrente da Covid-19, foi observado um aumento de 47% do e-commerce no Brasil<sup>1</sup>

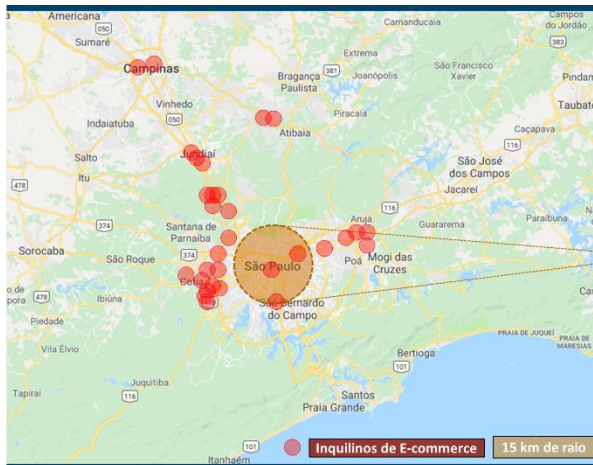
Fonte: eMarketer e EBIT/Nielsen | <sup>1</sup> ABCOMM: Associação Brasileira de Comércio Eletrônico, tomando-se a média de pedidos por dia entre 29/mar/2020 e 25/abr/2020

Vendas de e-commerce no varejo no Brasil de 2011 a 2019 (R\$ Bi)



## E-commerce – Estudo de Caso

Um estudo dos ativos com potencial para *e-commerce* próximos à cidade de São Paulo mostra que eles têm vacância significativamente mais baixa e comandam preços de aluguéis maiores. Sua capacidade está praticamente tomada em um raio de 15 km do centro de São Paulo.



Fonte: Cushman, 17/2020 | <sup>1</sup> Levantamento da Buildings 1720 aponta para 19,6% de vacância | <sup>2</sup> Levantamento da JLL aponta para R\$ 18,61/m² preço pedido

	Vacância	Preço Pedido
Empreendimentos com empresas de e-commerce	6,9%	R\$ 20,3/m²
Média estado de SP	18 – 20% <sup>1</sup>	R\$ 18,5/m² – R\$ 19,0/m²

Segmento de *e-commerce* representa 14% da ocupação do estado de SP, e 94% da ocupação de e-commerce está em ativos classe A ou A+.

	Vacância	Preço Pedido
Empreendimentos no raio de 15 km de SP	3,8%	R\$ 27,9/m²

O raio de 15 km da capital São Paulo não recebe novos empreendimentos desde 2012. Sendo assim, as empresas de *e-commerce* vêm buscando regiões em um raio de 30 a 60 km.

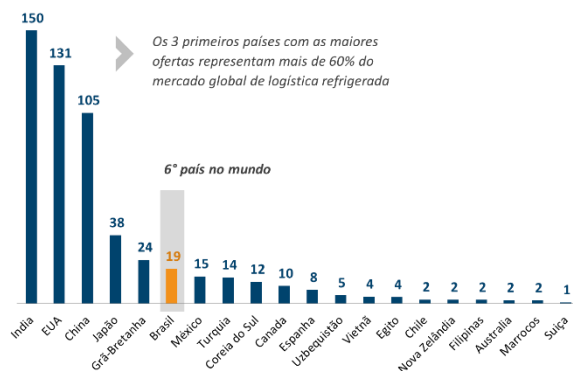
O Gestor acredita (i) que raios mais distantes de São Paulo serão alvo de maior procura por falta de estoque mais próximo a capital; e (ii) que esse fenômeno tenderá a se refletir em outros centros de consumo devido à necessidade de servir mercados consumidores em outras regiões do país.

## Logística Refrigerada

O Gestor acredita que o segmento de logística refrigerada também é bastante atrativo, dado (i) a baixa penetração da capacidade de logística refrigerada no Brasil em relação a economias desenvolvidas; (ii) o crescente descompasso entre o crescimento do mercado de alimentos refrigerados/congelados e o crescimento da capacidade logística (ver gráficos abaixo); e (iii) a expansão do mercado de entrega de alimentos frescos (*delivery*) e menor frequência em restaurantes no novo cenário pós Covid-19.

### Oferta de galpões refrigerados (milhões m³)

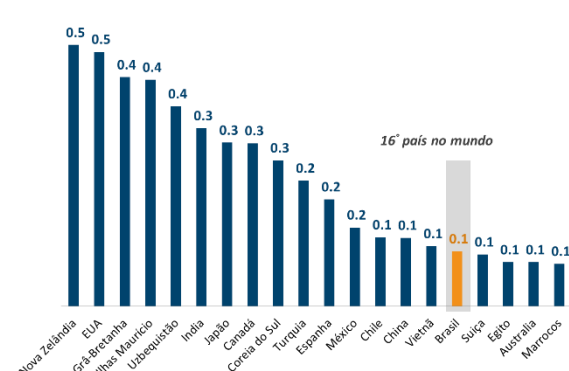
20 países com maiores ofertas em 2018



Fonte: Global Cold Chain Alliance, jul/2018

### Oferta em m³ por residente urbano

Índice de desenvolvimento de mercado em 2018

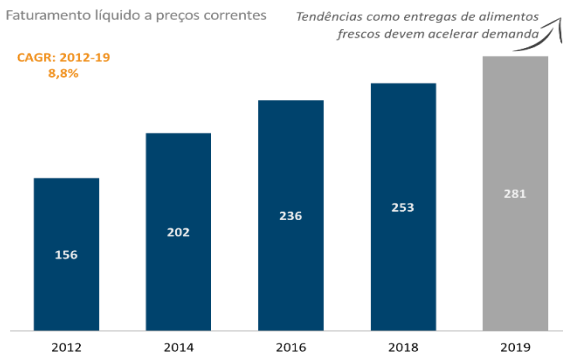




## Mercado de Alimentos Frios (R\$ Bi)<sup>1</sup>

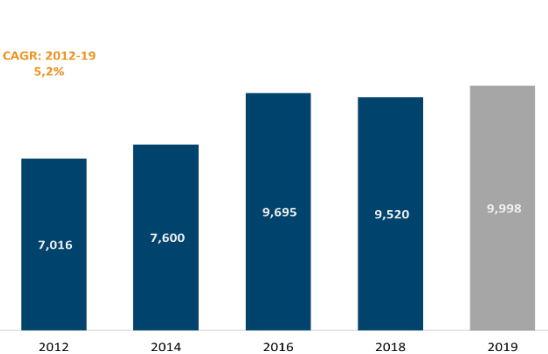
Faturamento líquido a preços correntes

CAGR: 2012-19  
8,8%



## Capacidade de Armazenagem Frigorífica (1.000 m³)<sup>2</sup>

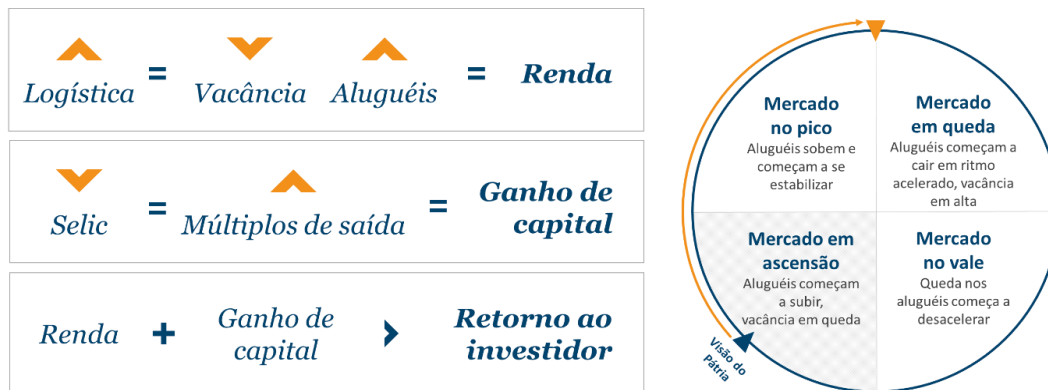
CAGR: 2012-19  
5,2%



<sup>1</sup> ABIA: Associação Brasileira das Indústrias de Alimentação. Considerando os setores de (i) derivados de carne; (ii) laticínios; (iii) desidratados e supercongelados; (iv) chocolate, cacau e balas; e (v) conservas de pescados. <sup>2</sup> ABIAP: Associação Brasileira da Indústria de Armazenagem Frigorificada

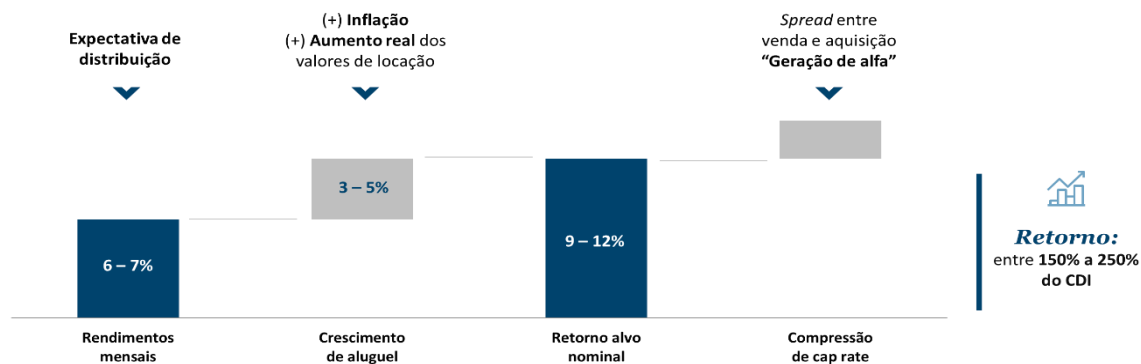
## Conclusões

Mesmo com o cenário de incerteza causado pela Covid-19, o Gestor acredita que o momento é propício para investimentos em ativos logísticos pelo Fundo, considerando a combinação de (i) mercado logístico em destaque com o novo cenário de consumo do varejo pós Covid-19; (ii) crescimento econômico reprimido, o qual já estava acarretando em diminuição de vacância e aumento de preços de aluguel antes da Covid-19; e (iii) queda substancial das taxas de juros.



Fonte: ILL, abr/2020, e P&P&P

Esse momento oportuno do ciclo de investimento gera expectativas realistas de retornos de 150% a 250% do CDI conforme ilustrado abaixo:



AS PREMISSAS E PROJEÇÕES NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: ANBIMA - NTN-F no dia 09/junho/2020, com vencimento em 2029 - Valor do rendimento: 6,70% a.a.

Com rendimentos mensais por volta de 6,5% a 7,0%, o Fundo busca gerar aproximadamente 350% do CDI no curto prazo aos investidores.

#### Potencial de Retorno

- Portfólio resiliente frente ao cenário econômico desafiador
- Contratos de locação de longo prazo em ativos de qualidade
- Distribuição mensal de dividendos, com estrutura tributária eficiente

#### Riscos Mitigados

- ~96% em contratos atípicos com prazo médio de 5,5 anos<sup>2</sup>;
- Forte *track record* do gestor em ativos logísticos – TIR nominal de 23,4% em ativos desinvestidos
- Portfólio diversificado em ativos de qualidade e diferentes localizações
- Equipe experiente e dedicada
- Processos robustos de investimento

### **PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO**

#### ***Risco sistêmico e do setor imobiliário***

O preço dos Imóveis que, direta ou indiretamente, vierem a ser objeto de investimento pelo Fundo, sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento dos imóveis, afetando os Ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos Ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

#### ***Riscos relativos à rentabilidade e aos Ativos do Fundo***

O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em títulos e valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo, a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos Ativos do Fundo poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou ao arrendamento dos Imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis logísticos ou industriais, estarão sempre alugados ou arrendados. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e Outros Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Ativos Imobiliários e Outros Ativos, ou, ainda, de quaisquer Imóveis direta ou indiretamente mantidos na carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### ***Risco de desvalorização***

Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação, direta ou indiretamente, em Imóveis e Ativos Imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis que, direta ou indiretamente, vierem a ser 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

---

<sup>2</sup> Prazo médio dos contratos atípicos já considerando o instrumento de renda garantida relacionado ao Ativo Alvo 2, na data base jun/20.

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 dos referidos Imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

#### ***Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel***

Os locatários dos Imóveis direta ou indiretamente investidos pelo Fundo podem questionar juridicamente a validade das cláusulas e termos dos contratos de locação, questionando, dentre outros, os seguintes aspectos: (i) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato, embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, ainda que tal montante seja estipulado com base na avença comercial; e (ii) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação. Em qualquer caso, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### ***Risco de vacância***

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Ademais, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Imóveis 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 Imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis (os quais sempre que comercialmente possível serão atribuídos aos locatários ou arrendatários de tais Imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

## SUMÁRIO DA OFERTA

*Esta seção é um sumário de determinadas informações da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo potencial investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 98 a 115 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.*

<b>Número da Emissão</b>	A presente Emissão representa a 1ª emissão de Cotas do Fundo.
<b>Valor Total da Emissão</b>	O valor total da emissão é de R\$430.000.000,00.
<b>Quantidade de Cotas</b>	Serão emitidas 4.300.000 Cotas, sem considerar as Cotas objeto do exercício da Opção de Cotas Adicionais.
<b>Cotas Adicionais</b>	<p>Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20%, ou seja, em até 860.000 Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de conclusão do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.</p> <p>As Cotas Adicionais, caso sejam emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.</p>
<b>Preço de Emissão</b>	No contexto da Oferta, o Preço de Emissão por Cota é de R\$100,00.
<b>Captação Mínima</b>	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 1.900.000 Cotas, perfazendo o valor de R\$ 190.000.000,00.
<b>Aplicação Mínima Inicial</b>	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima, de 250 Cotas, pelo Preço de Emissão, perfazendo o valor total de R\$25.000,00, observado que a quantidade de Cotas atribuída ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas neste Prospecto.
<b>Data de Emissão</b>	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.
<b>Forma de Subscrição e Integralização</b>	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
<b>Destinação dos Recursos</b>	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de “Custos Estimados de Distribuição” na página 85 deste Prospecto) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo V do Regulamento, à aquisição dos Ativos Alvo da 1ª Emissão. <b>Para mais informações acerca da Destinação dos Recursos, veja a seção “Destinação dos Recursos”, na página 89 deste Prospecto.</b>
<b>Colocação e Procedimento de Distribuição</b>	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação dos Participantes Especiais, observado o Plano de Distribuição.

<b>Regime de Colocação</b>	As Cotas (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas) serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Público Alvo da Oferta</b>	O público alvo da Oferta são os Investidores da Oferta. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. <b>Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 98 a 115 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.</b>
<b>Pessoas Vinculadas</b>	Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores da Administradora, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. <b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 113 DESTES PROSPECTO.</b>
<b>Procedimento de Alocação</b>	Haverá Procedimento de Alocação, organizado pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto à Administradora e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas. <b>Para mais informações acerca do Procedimento de Alocação, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Procedimento de Alocação de Investimentos” da página 73 deste Prospecto.</b>

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Emissão, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

#### **Plano de Distribuição**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Para mais informações veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Plano de Distribuição” na página 73 deste Prospecto.**

#### **Oferta Não Institucional**

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Subscrição, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No mínimo, 860.000 Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 20% do Valor Total da Emissão (sem considerar as Cotas Adicionais), serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Valor Total da Emissão, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas, conforme previsto neste Prospecto. **Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Oferta Não Institucional” na página 75 deste Prospecto.**

#### **Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% das Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais) e não haja excesso de demanda, não haverá rateio e todos os Pedidos de Subscrição serão integralmente atendidos e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Não obstante o disposto acima, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, decidam por não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender totalmente os referidos Pedidos de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão alocados de acordo com o critério de colocação da Oferta Não Institucional estabelecido pelo Coordenador Líder, conforme descrito neste Prospecto, observados os procedimentos operacionais da B3.

**Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial. **Para mais informações acerca da Oferta Institucional, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Cotas – Oferta Institucional” na página 77 deste Prospecto.**

**Critério de Colocação da Oferta Institucional**

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

**Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

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

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

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

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

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO”, NA PÁGINA 113 DESTE PROSPECTO.**

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

<b>Distribuição Parcial</b>	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, uma vez atingida a Captação Mínima. <b>Para mais informações acerca da “Distribuição Parcial” ver a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Distribuição Parcial”, na página 79 deste Prospecto.</b>
<b>Prazo de Colocação</b>	O prazo de distribuição pública das Cotas é de até seis meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas</b>	Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. O Fundo não contratou Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Cotas.
<b>Alocação e Liquidação Financeira</b>	<p>As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda. Diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, e alocará as Cotas de acordo com os critérios de colocação e rateio previstos neste Prospecto.</p> <p>A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e a respectiva Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador, até o quinto Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador, ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>Caso sejam integralizadas Cotas no âmbito da Oferta em montante suficiente para que a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada, pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.</p>
<b>Distribuição e Negociação</b>	As Cotas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.



**Fatores de Risco**

Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 98 a 115 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento.

**Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta**

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

Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 98 a 115 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta**

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

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas intenções de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As

Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. No caso de rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade dos artigos 19, §4º da Instrução CVM 400.

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

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

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

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

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

**Estudo de Viabilidade**

O estudo de viabilidade da Oferta foi realizado pela Cushman cuja cópia integral está disponível como Anexo VII a este Prospecto.

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

**QUALQUER RENTABILIDADE 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.**

**Informações Adicionais**

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Administradora, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais”, na página 70 deste Prospecto.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/029, em 26 de junho de 2020.

Adicionalmente, a Oferta e as Cotas serão registradas na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

## PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

### GESTOR

O Pátria, com sede em São Paulo, é uma gestora de excelência em investimentos alternativos do Brasil. A empresa investe recursos de terceiros nas classes de *private equity*, infraestrutura, imobiliária, crédito, PIPE e agronegócios e é liderada por um Comitê Executivo composto por Alexandre Teixeira de Assumpção Saigh, Otávio Castello Branco e Olimpio Matarazzo Neto (coletivamente, o "Comitê Executivo" ou "Administradores"). Desde a sua criação, o Pátria desenvolveu relacionamentos com diversas empresas e instituições financeiras. Tais relações permitiram que o Gestor reforçasse sua rede de relacionamentos na comunidade financeira e desenvolvesse um processo de investimento proprietário.

O Pátria teve sua origem no Banco Patrimônio de Investimento S.A. ("Patrimônio"), uma empresa de prestação de serviços, focada em estruturar fusões e aquisições. O Patrimônio foi fundado em 1988 como consultoria financeira, em associação com o Salomon Brothers. Em 1991, a empresa foi adquirida com divisão de capital com o Salomon Brothers e se transformou em corretora de valores. Em 1994, a corretora tornou-se banco de investimento, o Banco Patrimônio de Investimento S.A. Com a venda do Salomon Brothers ao Travelers Group em 1997 e a posterior fusão do Travelers Group com o Citibank em 1998, os sócios brasileiros do Patrimônio decidiram recomprar sua participação de 50% no Patrimônio e, posteriormente, venderam todo o banco para o Chase Manhattan em 1999.

A estabilização econômica de meados da década de 1990 e suas consequências estimularam um novo movimento pelos sócios do Patrimônio, que decidiram criar uma gestora focada em *private equity*. Assim, a plataforma de Private Equity iniciou suas operações em 1994 e captou seu primeiro fundo em 1997 (Private Equity Fund I).

Após a venda do banco de investimentos ao Chase Manhattan, diversos sócios do Patrimônio se juntaram ao Chase. No entanto, com a fusão entre o JP Morgan e o Chase Manhattan, em setembro de 2000, muitos dos sócios redirecionaram suas carreiras de banco de investimento para investimentos alternativos, especificamente para a área de Private Equity. A plataforma de negócios foi aprimorada em 2002, quando a unidade de Real Estate foi criada e o Pátria foi formalmente estruturado como uma gestora de investimentos alternativos. O Pátria restabeleceu seu negócio de consultoria financeira e deu início às suas atividades de investimentos líquidos em 2003. Em 2006, a gestora adicionou uma quarta plataforma de investimento: a de Infraestrutura.

Em outubro de 2010, a Blackstone, maior gestora de ativos imobiliários do mundo (de acordo com publicação da PERE de 2019<sup>3</sup>), adquiriu uma participação de 40% do Pátria. O modelo comercial da Blackstone serviu de inspiração para o desenvolvimento e expansão das operações do Pátria. Em 2004, as empresas criaram uma aliança formal com o objetivo de buscar oportunidades de negócio conjuntamente.

A Blackstone considera o Pátria como o principal gestor de investimentos alternativos no Brasil, tendo uma plataforma de acesso às oportunidades de negócio no país e na América Latina. Já para o Pátria, a parceria viabilizou uma estrutura única para aprimoramento da plataforma de investimentos, aproveitando-se das capacidades e relacionamentos da Blackstone com empresas e investidores institucionais em todo o mundo. O Pátria continua a ser gerido por seus sócios locais, que mantiveram participação majoritária.

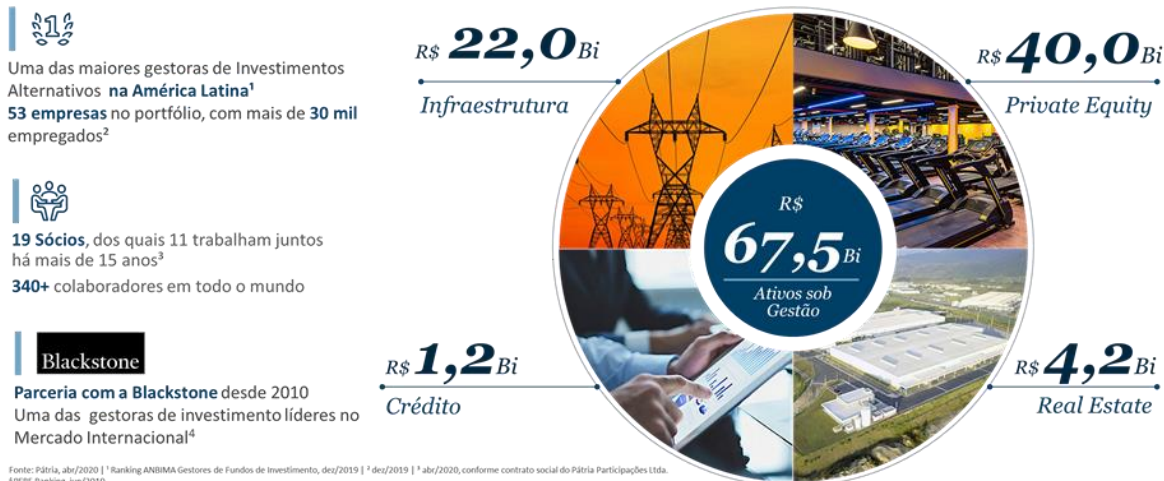
O Pátria adota o conceito de meritocracia e ética em todos os seus negócios. Os sócios do Pátria possuem vasta experiência nos mercados financeiros local e internacional. Os sócios executivos creditam parte significativa de seu histórico no mercado financeiro brasileiro ao relacionamento sólido e duradouro criado por eles.

O Pátria tem como política atrair e manter executivos de alto desempenho. Para tanto, utiliza um sistema de promoção por mérito que recompensa trabalho, resultado e ética. O sistema de remuneração dos executivos é composto por salário mensal e bônus anual atrelado ao atingimento de metas pré-estabelecidas.

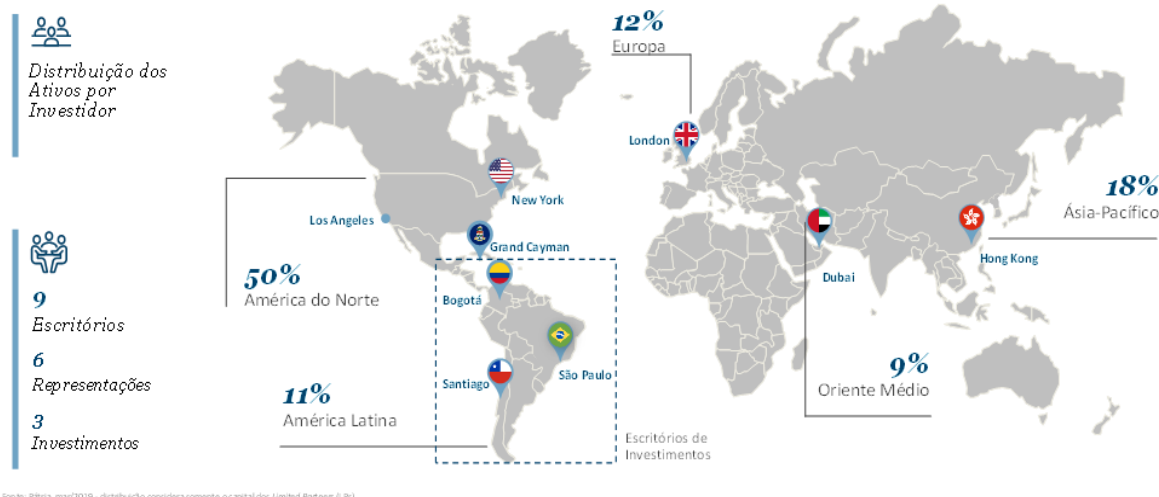
---

<sup>3</sup> PERE News, "List of the world's largest private equity real estate firms in 2019". Disponível em <https://www.perenews.com/database/#/PERE-50>.

Em abril de 2020, o Pátria tinha sob gestão um montante próximo a R\$ 67,5 bilhões em ativos, divididos entre as seguintes verticais: imobiliária, *private equity*, infraestrutura e crédito. A empresa, na presente data, possui mais de 340 colaboradores.



Com ampla presença na região da América Latina, com destaque para Brasil, Colômbia, Chile e Peru, o Pátria tem em seu portfólio mais de 50 empresas e ativos, nos mais diversos segmentos.



## Área de Real Estate

A plataforma de *Real Estate* do Pátria, ou área imobiliária, iniciou suas atividades no final de 2002, quando a empresa identificou a oportunidade, mesmo em meio à turbulência vivida no mercado imobiliário brasileiro. À época, em uma abordagem conservadora, o Pátria iniciou os investimentos em imóveis por meio de um fundo proprietário. Com o sucesso desses investimentos, o Pátria aprimorou a área, aumentando sua equipe e criando novos e maiores fundos de investimento. Ao longo de aproximadamente 18 anos, o Pátria já captou mais de R\$ 4,0 bilhões em moeda local e internacional, transacionou valores superiores a R\$ 6,5 bilhões em mais de 60 transações, considerando investimentos de *equity* e dívida, e já retornou R\$ 1,6 bilhão a seus investidores. Seus sócios trabalham juntos há mais de 13 anos, e os membros da área de *Real Estate* têm, em conjunto, mais de 190 anos de experiência no mercado imobiliário. A área tem atuação diversificada em segmentos como: industrial logístico, residencial, escritórios, shoppings e *self-storage*.



Dentro da sua experiência com ativos, o Pátia já realizou transações BTS (“Built-to-suit”), SLB (“Sale Leaseback”) e BL (“Buy Lease”) nas classes de ativos industriais, de logística e de escritórios, além de trabalhar com projetos especulativos em regiões *premium* próximas a grandes centros consumidores.

Abaixo, o estudo de caso do projeto Kimberly Clark, primeiro imóvel logístico do Pátia *Real Estate*, iniciado em 2006.



#### Kimberly Clark

Mogi Taboão - SP  
ABL: 69.113 m<sup>2</sup>  
Investimento em 2006

### Aquisição, desenvolvimento, gestão e venda de projeto BTS para Kimberly próximo a São Paulo

- ✓ Escolha e aquisição de terreno para desenvolvimento
- ✓ Desenvolvimento do imóvel com equipe interna de engenharia
- ✓ Estruturação e emissão de R\$ 50 milhões em CRI
- ✓ Relacionamento de longo prazo firmado com o inquilino
- ✓ Venda em 2013 com retorno expressivo para um FII após 6,5 anos de projeto
- ✓ Retorno (TIR/MCI): 30,8% / 4,5x

Desempenho passado não é garantia de resultados futuros. Não há garantia de que o Pátia será capaz de implementar sua estratégia de investimentos ou alcançar seus objetivos. Para mais detalhes, consulte a seção “Nota Importante”.

Dentre algumas das experiências, foram realizados projetos logísticos BTS para inquilinos como Marisa, Tetra Pak, Gerdau e Groupe SEB, além de aquisições de terrenos logísticos e tanto desenvolvimento quanto gestão de projetos especulativos. As transações demandaram um extenso *know-how* técnico, jurídico e financeiro, envolvendo desde securitizações de recebíveis para retorno de capital aos investidores até a prospecção de terrenos em localizações estratégicas para desenvolvimento de empreendimentos logísticos.

Em seu fundo mais recente voltado para investidores profissionais, o Pátia começou a atuar também com investimentos em centros de distribuição refrigerados, visando gerar maior rentabilização para terrenos, dado o possível crescimento da demanda para esse tipo de produto no Brasil.

## Time de Real Estate do Pátria

A área imobiliária do Pátria está estruturada conforme o organograma abaixo:



## Comitê de Investimentos do Pátria

Todo e qualquer investimento efetuado pela área imobiliária, incluindo os do Fundo, deve passar pela revisão e aprovação do Comitê de Investimentos do Pátria. Tal comitê é composto pelos principais sócios do Pátria e permite que uma avaliação abrangente e criteriosa seja feita sobre cada oportunidade apresentada.



## ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

### Track Record

O Pátria, por meio de seus fundos de investimentos em participações, tem uma longa tradição, iniciada em 2006, de investimentos bem sucedidos em ativos logísticos. Ao todo, foram adquiridos ou desenvolvidos 13 ativos, dentre terrenos, projetos especulativos e projetos “Built to Suit”, abarcando um investimento total de mais de R\$ 900 milhões. Desses ativos, seis já foram alienados, sendo cinco para fundos de investimento imobiliário geridos por terceiros, em transações envolvendo mais de R\$ 400 milhões, com um retorno nominal consolidado de 23,4% a.a. O Fundo irá se beneficiar dessa experiência e desse conhecimento para desempenhar as atividades de originação,



aquisição, *asset management*, locação e desinvestimento de ativos logísticos.



## Introdução

Os ativos objeto desta captação inicial do Fundo já estão definidos e serão adquiridos de fundos atualmente geridos pelo próprio Gestor, conforme indicado na seção “Destinação dos Recursos” na página 89 deste Prospecto:

**Captação de R\$ 430 M** para aquisição de ativos com ~96% de contratos atípicos, inquilinos com histórico de crédito positivo e um **yield potencial de 6,5% a 7,0% para o investidor**



Nota: Pátria dados de jun/2020  
AS PREMISAS E PROJEÇÕES NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

## Pilares

A estratégia de investimentos do Fundo é embasada por 3 pilares principais:

1. Originação Proativa;
2. Rigorosa Seleção de Ativos; e
3. Gestão Ativa do Portfólio.



### Originação Proativa

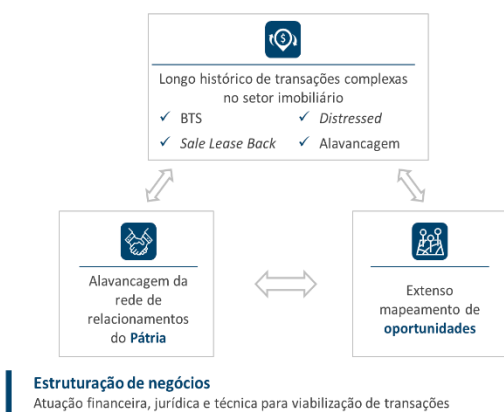
O Gestor acredita que seu histórico e conhecimento de mercado devem fornecer ao Fundo uma vantagem competitiva na originação e na execução de seus investimentos. A sua abordagem proativa baseada na análise de setores-alvo, aliada ao contato constante com empresas e discussões de soluções imobiliárias baseadas na compreensão das estratégias das companhias, pode conferir uma real vantagem competitiva.

Ao longo de mais de 30 anos de investimentos no Brasil, o Pátria estabeleceu sua reputação e uma ampla rede de relacionamentos no país, bem como um histórico importante de negócios e investimentos. Através destes relacionamentos, o Pátria tem acesso aos principais participantes do mercado imobiliário, incluindo incorporadoras, construtoras, arquitetos e consultores, bem como às principais empresas varejistas e indústrias do país que, além de representarem novas oportunidades de negócios, são os grandes locatários de espaços logísticos. Esta rede é utilizada para a originação de transações “fora de mercado” ou “não competitivas”. Tais negociações geram possibilidades de preços de aquisição reduzidos, além de *yields* e taxas de retorno mais atrativas.

Além disso, o Gestor acredita que a sua capacidade de criar estruturas de investimento inovadoras lhe permite trazer soluções imobiliárias “*tailor made*” aos seus clientes, resultando em um significativo valor agregado às transações. A experiência do Pátria envolveu inúmeras estruturas diferenciadas, tais como contratos *sale leaseback*, contratos “*Built to Suit*”, aquisições “*distressed*” e transações com alavancagem financeira.

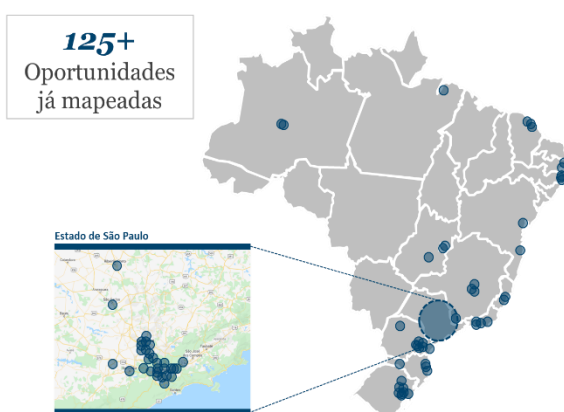
Por fim, dado o trabalho de longa data do Pátria no setor, já foram mapeadas mais de 125 oportunidades, as quais foram analisadas, conforme critérios a serem detalhados abaixo.

#### Diagrama de originação



Fonte: Pátria [Nota: Informações refletem as intenções e expectativas do Gestor com relação às funções que por este serão exercidas]






#### Oportunidades já mapeadas



### Rigorosa Seleção de Ativos

A experiência do Gestor indica que investimentos imobiliários bem sucedidos requerem alta disciplina com relação à qualidade dos ativos passíveis de aquisição. Ativos de melhor qualidade proporcionam uma série de vantagens aos seus inquilinos (ver abaixo) e, consequentemente, comandam rendimentos superiores e apresentam resiliência maior em tempos de crise.

A tabela abaixo detalha os critérios estabelecidos pelo Pátria para a avaliação de ativos para o Fundo.

 Ativos	 Localização	 Inquilinos	 Financeiro	 Segmentos
<p>Preferência por imóveis de classe A/A+:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mínimo de 10.000 m² de ABL</li> <li>Fácil reposição de locatários</li> <li>Especificidades técnicas de qualidade<sup>1</sup></li> <li>Preferência por galpões modularizados e condomínios logísticos</li> </ul>	<p>Abrangência nacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grandes centros consumidores</li> <li>Regiões logísticas e industriais</li> <li>Áreas de baixo nível de vacância histórico</li> <li>Proximidade de rodovias e boa infraestrutura local</li> </ul>	<p>Inquilinos de qualidade:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Preferência por contratos atípicos</li> <li>Relevância do imóvel para negócios do locatário</li> <li>Bom <i>rating</i> de crédito</li> </ul>	<p>Situação financeira realista:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Retornos adequados seguindo modelagem de fluxos financeiros</li> <li><i>Spread</i> controlado entre aluguel de mercado e aluguel vigente do ativo – estabilidade ou potencial aumento do valor de locação</li> <li><i>Cap rate</i> de aquisição condizente com <i>yield</i> do mercado e do fundo</li> </ul>	<p>Valorização de segmentos estratégicos como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>E-commerce</li> <li>Produtos refrigerados/congelados</li> </ul>

Fonte: Pátria | Nota: Informações refletem as intenções e expectativas do Gestor com relação às funções que por este serão exercidas | <sup>1</sup> Exemplo: Capacidade do piso = 5 ton/m² e Pé-direito = 12 m.

**Ativos de Qualidade** – A fim de minimizar os riscos de vacância e reposição, o Fundo dará preferência a ativos de qualidade A/A+. Além de aspectos de especificação de qualidade, será observado também um tamanho preferencial mínimo de 10.000 m² para os potenciais ativos. Imóveis com características modulares e/ou associados a condomínios logísticos serão valorizados devido a sua maior eficiência de custos e maior flexibilidade de ocupação. Abaixo, um quadro desenvolvido pela JLL exemplificando o benefício de estar em um galpão classe A+, na ótica de locatários:

Comparação de custos de operação entre classes de galpões (R\$/Pallet)

Classe B			Classe A			Classe A+	
<b>R\$</b>	<b>Especificações</b>		<b>R\$</b>	<b>Especificações</b>		<b>R\$</b>	<b>Especificações</b>
<b>24,30</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pé direito: 8 m</li> <li>Cap. Piso: 3 ton/m²</li> </ul>	<b>-10%</b>	<b>22,00</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pé direito: 10 m</li> <li>Cap. Piso: 4 ton/m²</li> </ul>	<b>-33%</b>	<b>16,94</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pé direito: 12 m</li> <li>Cap. Piso: 5 ton/m²</li> </ul>



Fonte: JLL, 2020



#### Condomínios Logísticos x Ocupação Isolada

Economia de até **R\$ 2,00/m²** na ocupação em condomínio com outras empresas, para ativos até 20 mil m², em relação à ocupação isolada



#### Lâmpadas LED x Lâmpadas de Mercúrio

Economia de até **R\$ 1,00/m²** no custo de energia para lâmpadas LED, em relação às lâmpadas de Mercúrio T5



#### Reuso de Água

Os sistemas atuais de reuso de água podem render uma diminuição de **40%** no consumo

**Localização** – O Fundo priorizará ativos localizados (i) próximo a grandes centros consumidores, com mais de um milhão de pessoas; (ii) em regiões logísticas próximas a portos e/ou com incentivo fiscal de longo prazo; e (iii) em regiões notadamente com intensa prática industrial e com necessidade de logística para distribuição de produtos. Ainda com relação à localização, serão considerados ativos posicionados próximos a grandes rodovias e com acesso a boa infraestrutura local para os inquilinos, considerando fatores como segurança e disponibilidade de mão de obra, entre outros.

**Inquilinos e Contratos** – Será dada prioridade a inquilinos com bom *rating* de crédito e preferência a contratos atípicos que provejam estabilidade de receitas no médio/longo prazo. No caso de contratos típicos, serão priorizadas regiões que apresentem baixa taxa de vacância e alta probabilidade de

reposição de locatários. Pretende-se observar um limite de vacância de 40% do imóvel a ser adquirido, com eventual ganho de capital vindo majoritariamente de aumentos dos aluguéis praticados.

No que tange à relação entre imóvel e inquilino, o Fundo pretende focar em ativos de relevância para a operação dos seus locatários, aumentando a probabilidade de permanência do inquilino no longo prazo.

**Financeiro** – O Fundo analisará o *spread* entre os aluguéis praticados no mercado e os aluguéis vigentes nos ativos analisados, avaliando sua estabilidade no médio/longo prazo e potenciais majorações de valor de locação. Será analisado, em paralelo, se os *cap rates* de aquisição estão em linha com os *yields* de mercado.

Finalmente, o ativo terá seus fluxos de caixa futuros projetados e deverá, de acordo com as premissas de modelo proprietário, proporcionar rendimentos (*yields*) e taxas de retorno adequadas.

**Segmentos** – Serão valorizados segmentos como (i) *e-commerce*, que, no entendimento do Gestor, deve apresentar alto grau de crescimento na composição do varejo brasileiro, em linha com o que vem acontecendo em diversos países; e (ii) ativos refrigerados/congelados, que podem se aproveitar da crescente demanda no consumo de produtos refrigerados/congelados e da oferta ainda restrita desse tipo de ativo no mercado brasileiro.

Como forma de traduzir os critérios relacionados acima em algo que permita a comparação entre ativos e que permita a priorização das oportunidades, o Pátria usará o *scorecard* abaixo, que atribui notas a ativos com base na ponderação dos seus subcritérios.

Critérios de avaliação			Ponderação		Notas	
LOCALIZAÇÃO	✓ Região	✓ Acesso	0-05	0-05	<p><b>NOTAS</b></p> <p>0-05: Nota máxima para o critério de localização. A nota é atribuída com base no grau de relevância do ativo para o mercado e no potencial de crescimento do mercado.</p> <p>0-05: Nota mínima para o critério de localização. A nota é atribuída com base no grau de relevância do ativo para o mercado e no potencial de crescimento do mercado.</p>	
	✓ Micro região	✓ Pedágio	0-05	0-05		
	✓ Infraestrutura e Segurança		0-05	0-05		
			0-05	0-05		
QUALIDADE DO ATIVO	✓ Idade	✓ Eficiência	0-05	0-05	<p><b>NOTAS</b></p> <p>0-05: Nota máxima para o critério de qualidade do ativo. A nota é atribuída com base no grau de relevância do ativo para o mercado e no potencial de crescimento do mercado.</p> <p>0-05: Nota mínima para o critério de qualidade do ativo. A nota é atribuída com base no grau de relevância do ativo para o mercado e no potencial de crescimento do mercado.</p>	
	✓ Pé-direito	✓ Sustentabilidade	0-05	0-05		
	✓ Iluminação e telhado	✓ Docas e vagas	0-05	0-05		
	✓ Piso	✓ Outros custos	0-05	0-05		
TRANSAÇÃO	✓ Sprinkler	✓ Distância entre pilares	0-05	0-05	<p><b>NOTAS</b></p> <p>0-05: Nota máxima para o critério de transação. A nota é atribuída com base no grau de relevância do ativo para o mercado e no potencial de crescimento do mercado.</p> <p>0-05: Nota mínima para o critério de transação. A nota é atribuída com base no grau de relevância do ativo para o mercado e no potencial de crescimento do mercado.</p>	
	✓ Tipo de contrato	✓ Relevância imóvel p/ inquilino	0-05	0-05		
	✓ Vacância região	✓ Aluguel contrato / mercado	0-05	0-05		
	✓ Inquilino		0-05	0-05		

Fonte: Pátria | Nota: Informações refletem as intenções e expectativas do Gestor com relação às funções que por este serão exercidas

**Gestão Ativa do Portfólio** O Gestor irá adotar no Fundo o mesmo processo de gestão de portfólio usado com sucesso para outros ativos da área imobiliária. Um acompanhamento periódico de cada ativo será realizado, objetivando assegurar a mais alta ocupação possível, com os melhores preços.

As principais atividades serão:

- Assegurar que as vacâncias eventuais sejam eliminadas por meio do constante contato com potenciais inquilinos;
- Manter os inquilinos atuais satisfeitos ao garantir uma comunicação eficiente e uma manutenção adequada; e
- Monitorar oportunidades de desinvestimento para maximizar potenciais retornos.

A tabela abaixo detalha essas atividades.

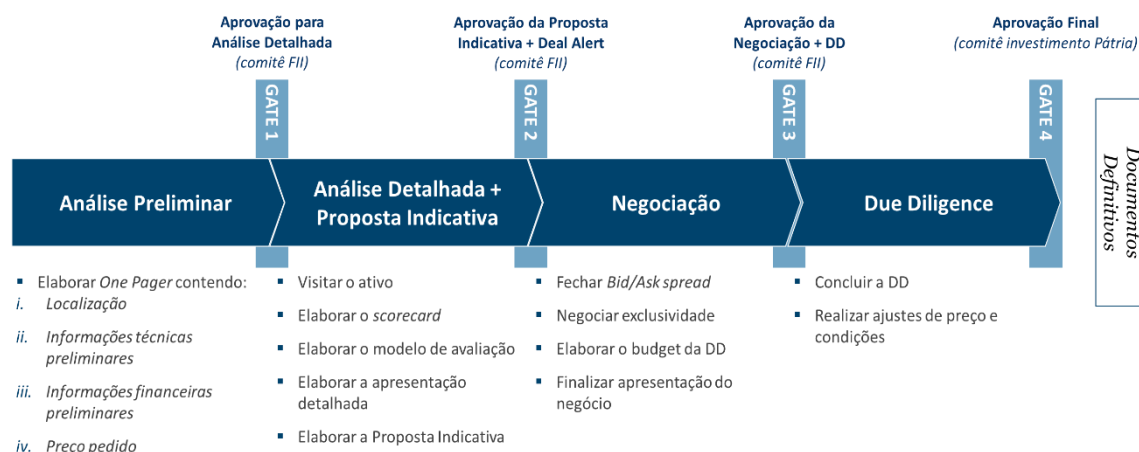
 <b>Atividades de locação</b>	 <b>Manutenção de ativos</b>	 <b>Reciclagem de portfólio</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prospeção de <b>novos inquilinos</b>;</li> <li>▪ Condução das <b>negociações</b>;</li> <li>▪ Elaboração de <b>minutas de contrato e aditivos</b>;</li> <li>▪ Gestão de <b>serviços de locação</b> de empresas terceirizadas;</li> <li>▪ <b>Controle das locações</b> do portfólio: contratos, provisões e aluguéis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Visitas periódicas</b> aos ativos do portfólio;</li> <li>▪ <b>Relacionamento com condomínios</b> e supervisão das contas condominiais;</li> <li>▪ Envolvimento nas <b>manutenções preventivas</b> e corretivas com administradores prediais;</li> <li>▪ <b>Gestão dos serviços</b> de empresas terceirizadas;</li> <li>▪ Gestão das <b>documentações</b>;</li> <li>▪ Gestão das <b>pendências técnicas e jurídicas</b>;</li> <li>▪ Gestão dos <b>seguros</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Contato direto com o mercado</b>, procurando ativamente oportunidades;</li> <li>▪ <b>Antecipação de ciclos</b>;</li> <li>▪ Contínua análise das características dos imóveis para <b>manter o portfólio atualizado</b>;</li> <li>▪ <b>Follow-ons</b>.</li> </ul>

Fonte: Pátria | Nota: Informações refletem as intenções e expectativas do Gestor com relação às funções que por este serão exercidas.

## Avaliação e Aprovação de Investimentos

O Pátria adota um processo gradual de revisões e aprovações para (i) assegurar que os riscos e temas de discussão sejam identificados e abordados em seus devidos momentos; e (ii) maximizar os retornos potenciais.

O Comitê de Investimento do Pátria (descrito na página 41 deste Prospecto) deverá revisar e aprovar todas as operações do Fundo.



Fonte: Pátria | Nota: Informações refletem as intenções e expectativas do Gestor com relação às funções que por este serão exercidas.

## Relação com Investidores

O Gestor considera que a comunicação transparente com o investidor é parte fundamental de sua estratégia. Para tanto, pretende disponibilizar não só relatórios periódicos e detalhados sobre as atividades do Fundo, como viabilizar o diálogo constante com os investidores por meio de pessoal dedicado e ferramentas eletrônicas apropriadas.



**Site,  
mailing e  
fale conosco**

Fonte: Pátia | Nota: Informações refletem as intenções e expectativas do Gestor com relação às funções que por este serão exercidas

## Transparência na relação com o mercado

- Relatórios mensais
- Teleconferências trimestrais
- Planilha de fundamentos
- Calendário de divulgação
- Publicação de documentos legais e contábeis



## Cenário pós Covid-19

À luz da crise decorrente da Covid-19, o Gestor efetuou uma análise comparativa entre os Ativos Alvo da 1ª Emissão e os principais portfólios de fundos imobiliários logísticos no mercado. A conclusão do Gestor é que o portfólio do Fundo, considerando o investimento nos Ativos Alvo da 1ª Emissão, conforme descritos na seção “Destinação de Recursos”, na página 89 deste Prospecto, e no Anexo VII – Estudo de Viabilidade, se compara favoravelmente em termos de resiliência e capacidade de geração de retorno para o investidor no longo prazo.

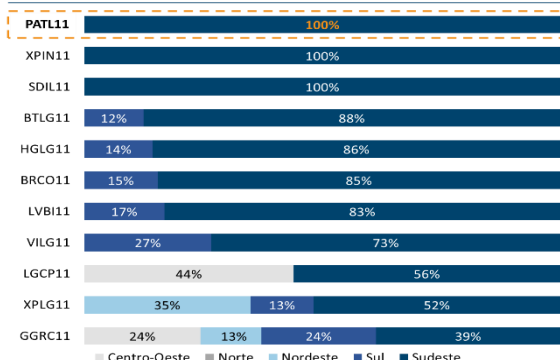
Considerando as novas oportunidades ligadas ao segmento logístico que estão surgindo com a Covid-19, conforme demonstrado na seção “Visão Geral do Mercado Imobiliário Brasileiro”, na página 23 deste Prospecto, o Gestor acredita que há cinco pilares principais de proteção de valor e estabilidade a serem levados em consideração, que se tornam ainda mais importantes na conjuntura atual:



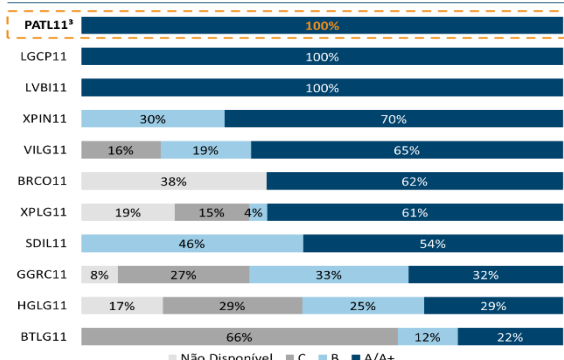
Fonte: Pátia

Na opinião do Gestor, ao comparar o Fundo com fundos imobiliários logísticos alternativos de qualidade no mercado, pode-se concluir que o Fundo estará bem posicionado, conforme indicado nos gráficos e informações abaixo:

#### Divisão do Portfólio nas Regiões do Brasil (% da ABL)

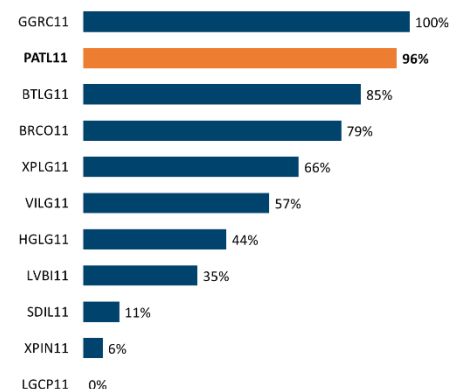


#### Classificação dos Ativos<sup>2</sup>

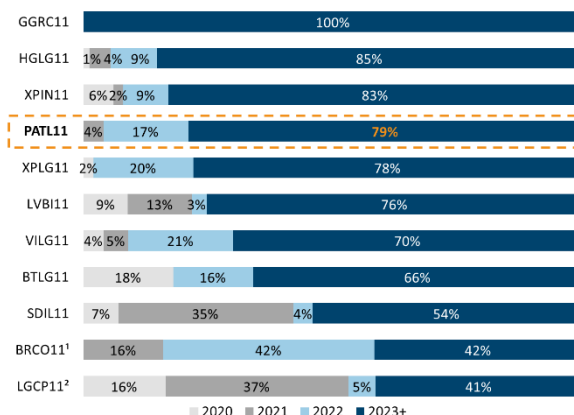


Fonte: Relatórios gerenciais ref. abr/2020 | <sup>1</sup> XP Investimentos e Pátria | <sup>2</sup> Buildings e Cushman | <sup>3</sup> O Galpão Refrigerado Ribeirão das Neves e o Pátio Intermodal foram classificados utilizando critérios de consultorias imobiliárias, com base em suas qualidades técnicas, pelo Gestor

#### Contratos Atípicos (% da Receita)

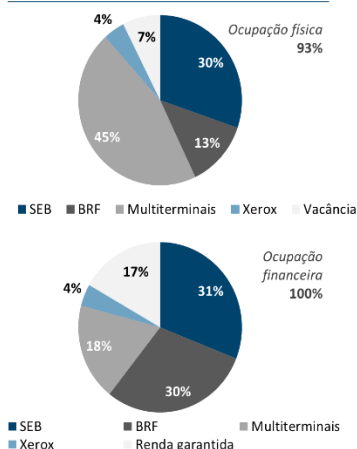


#### Prazo Remanescente (% da Receita)



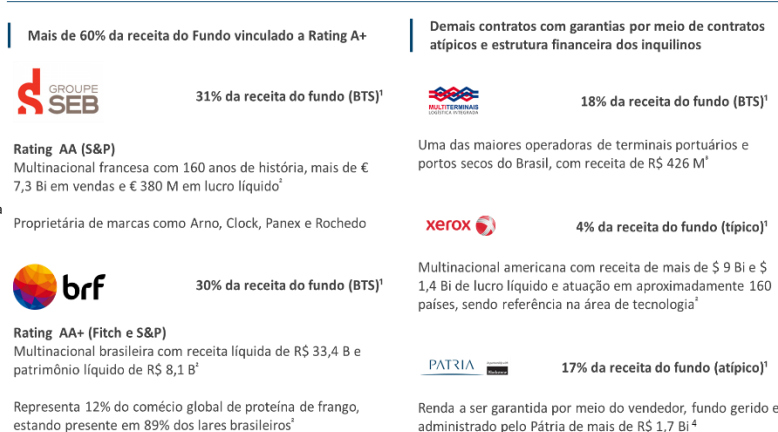
Fonte: Relatórios gerenciais ref. abr/2020 | <sup>1</sup> Considera os dados de prazos presentes no relatório ref. abr/2020 e a divisão da receita por imóvel descrita na Apresentação de Resultado 31/20 | <sup>2</sup> Ref. mar/2020, conforme informe trimestral

#### Ocupação física e financeira<sup>1</sup>

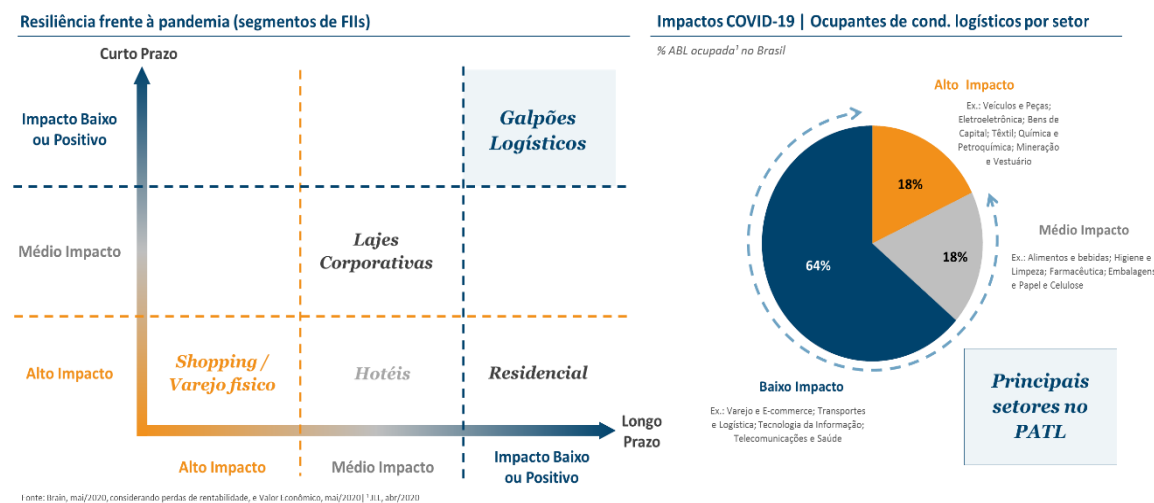


<sup>1</sup> Pátria Base jun/20 | <sup>2</sup> Dados globais da companhia em 2019 | <sup>3</sup> Capital IQ, dic/2018 | <sup>4</sup> Dados internos da Pátria

#### Qualidade dos Inquilinos



Em complemento aos pilares acima, pesquisas recentes<sup>4</sup> mostram que o segmento logístico, quando comparado aos demais segmentos estratégicos de fundos de investimento de tijolo, tem apresentado destaque em linha com as novas tendências macroeconômicas decorrentes da Covid-19. Dentre os setores que os inquilinos dos Ativos Alvo da 1ª Emissão têm exposição, a maior parte vêm tendo impacto baixo ou médio na crise da Covid-19:



## ADMINISTRADORA E CUSTODIANTE

A Administradora, instituição financeira devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo da Administradora mantém uma carteira aproximada de R\$ 17.000.000.000,00 distribuídos em aproximadamente 115 fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento multimercado e fundos de investimento em direitos creditórios.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração fiduciária da Administradora é o Sr. Marcos Wanderley Pereira, cuja experiência profissional é a seguinte: administrador de carteira de valores mobiliários, economista com mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro. Especializado na estruturação de FIDC, CRI, CRA, FII e FIP. Foi pioneiro na securitização de diversas classes de ativos. Atuou como head de securitização do BTG Pactual por 11 anos, tendo atuado anteriormente nas áreas de produtos do Banco Itaú, BBA Capital e Icatu Investimentos.

## COORDENADOR LÍDER

A XP Investimentos foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores. A trajetória diferenciada e ascendente em relação aos seus concorrentes permitiu uma rápida expansão, com abertura nos anos seguintes de escritórios em São Paulo e Rio de Janeiro.

<sup>4</sup> Pesquisa conduzida pela consultoria Brain, mai/2020, considerando perdas de rentabilidade, e notícia veiculada no Valor Econômico em, 25 de maio de 2020 | <sup>1</sup> JLL, abr/2020



A partir de 2009, a XP Investimentos deu mais um passo e inovou o mercado de investimentos brasileiro, lançando o conceito de supermercado financeiro, com uma plataforma aberta de investimentos, proporcionando uma experiência única para o investidor. O modelo de sucesso atraiu o interesse de fundos de *private equity* internacionais, validando a tese de investimento e permitindo ganhos de escala para seu crescimento.

Em 2011, a XP Investimentos estreou no mercado internacional por meio da criação da XP Securities, hoje XP Investments, com escritórios em Miami, Nova Iorque e Londres. Em 2014, o Grupo XP adquiriu a Clear Corretora no Brasil e em 2016 adquiriu 100% do capital social da Rico Investimentos, segmentando suas três marcas para perfis distintos de investidores (XP, Clear e Rico).

Com uma equipe de gestão alinhada à cultura meritocrática, em um modelo de *partnership*, e sempre mantendo o foco em ajudar o brasileiro a investir melhor, a XP Investimentos investe de forma relevante no desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro. Esse desenvolvimento se faz necessário para que surjam novos produtos de qualidade no mercado, propiciando assim alternativas interessantes de investimento. A atuação da XP configurou um novo paradigma no mercado de investimentos brasileiro, consequentemente atraindo a atenção de grandes bancos e investidores.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária na companhia, de 49,9%, avaliando a XP em R\$12 bilhões e reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios. Em setembro de 2019, o Grupo XP atingiu mais de 1.500.000 clientes ativos e 5.000 agentes autônomos e R\$350 bilhões de reais de ativos sob custódia. Em dezembro de 2019, a XP Inc realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 bilhões. Atualmente, o Grupo XP (que assumiu a nova marca de XP Inc.) tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) asset management, com mais de R\$40 bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira.



## INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

As informações contidas nesta Seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra no anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo IV. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

### CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

#### Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei 8.668, a Instrução CVM 472 e a Instrução CVM 400, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

#### Constituição

O Fundo foi constituído por meio do Instrumento de Constituição. O Regulamento do Fundo foi alterado pelo Ato da Administradora.

#### Regulamento

O Fundo é regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

#### Objetivo do Fundo e Política de Investimento

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido: (i) diretamente, mediante a aquisição de Imóveis; e/ou (ii) indiretamente em Imóveis, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de SPE, que invistam em Imóveis; (b) Ativos Imobiliários.

Para os fins do inciso “i” do parágrafo acima, o Fundo poderá investir em empreendimentos em construção ou em desenvolvimento (inclusive terrenos), observados os seguintes limites:

- a) até 25% de seu patrimônio líquido em imóveis ou empreendimentos que possuam ou sejam adquiridos com garantia de renda para o Fundo durante o período de obras até a obtenção do habite-se ou documento equivalente, ainda que provisório;
- b) nos 18 meses seguintes (inclusive) a contar da data de encerramento da Oferta: até 5% de seu patrimônio líquido em imóveis ou empreendimentos que possuam ou sejam adquiridos sem garantia de renda para o Fundo durante o período de obras até a obtenção do habite-se ou documento equivalente, ainda que provisório; e
- c) a partir do 18º mês (exclusive) a contar da data de encerramento da Oferta: até 15% de seu patrimônio líquido em imóveis ou empreendimentos que possuam ou sejam adquiridos sem garantia de renda para o Fundo durante o período de obras até a obtenção do habite-se ou documento equivalente, ainda que provisório.

O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

O Fundo poderá, ainda, adquirir os Outros Ativos abaixo listados, até o limite de 1/3 do patrimônio líquido do Fundo, desde que observado o disposto no item 5.1 do Regulamento:

- a) Letras de Crédito Imobiliário – LCI de longo prazo de emissão de instituição financeira autorizada;
- b) Letras Hipotecárias – LH de longo prazo de emissão de instituição financeira autorizada;
- c) Letras Imobiliárias Garantidas - LIG que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s;

d) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição: (i) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; ou (ii) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% do saldo devedor dos CRI, na data da respectiva aquisição/subscrição pelo Fundo; e

e) Outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM 472.

As aquisições de Imóveis e/ou SPE a serem realizadas pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos no Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias, poderá manter a parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros.

Uma vez integralizadas as Cotas, assim como em qualquer situação que resulte no desinvestimento em Ativo(s), a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros, não devendo tais alocações serem consideradas desenquadramento para fins de composição mínima da carteira nos termos da Política de Investimento.

A Administradora, em relação aos Imóveis e às SPE, selecionará os investimentos do Fundo conforme recomendação do Gestor, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, observado o disposto na política de investimento do Fundo.

O Gestor, em relação aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e aos Ativos Financeiros, selecionará os investimentos do Fundo a seu critério, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, respeitados, contudo, os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, em relação aos títulos e valores mobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo.

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

O Fundo poderá realizar outras operações permitidas pela legislação em vigor, desde que respeitadas as diretrizes e restrições definidas nesta política de investimento e na legislação em vigor, incluindo a possibilidade de Fundo ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

O objeto do Fundo e sua política de investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da assembleia geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido no item 15.3 do Regulamento.

O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos.

A aferição de valor dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação. O critério de apuração dos ativos é reproduzido no Manual de Apuração dos Ativos do Custodiante, observadas as disposições da Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais normas aplicáveis.

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

As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia da Administradora, do Gestor, do Custodiante, de qualquer instituição contratada para realizar a distribuição das Cotas, e nem do FGC.

### **Público Alvo do Fundo**

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, sejam pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, bem como, exemplificativamente, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

### **Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor**

O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores ([www.patria.com](http://www.patria.com)).

### **Taxa de Administração**

A Administradora receberá remuneração, fixa e anual, de 1,13%, incidente sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo, no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado que será devido o valor mínimo mensal de R\$ 125.000,00 durante os três primeiros meses após a data de encerramento da Oferta e de R\$ 135.000,00 após o referido período.

O valor mínimo mensal descrito no parágrafo acima será corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV.

A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga nos dias úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Para os fins do Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.

Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação em cotas de fundos de investimento e de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento que também cobram taxa de administração, a Taxa de Administração prevista não contempla quaisquer taxas de administração cobradas na realização de tais investimentos pelo Fundo.

Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

### **Taxa de Performance**

Não será cobrada qualquer taxa de performance pelo Fundo.

### **Remuneração do Gestor, do Escriturador e do Custodiante**

A Taxa de Administração compreende, além da remuneração devida à Administradora e ao Gestor, os serviços de controladoria, custódia e escrituração das Cotas.

Conforme compromisso assumido pelo Gestor, este decidiu, voluntária e discricionariamente, aplicar o seguinte Desconto, em relação à parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência da gestão da carteira do Fundo, equivalente a (i) 40% ao ano, no período de um ano contado a partir da data de publicação do Anúncio de Encerramento; e (ii) 20% ao ano, no período de um ano imediatamente subsequente sendo que, a partir do término do referido prazo de dois anos, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido, nos termos do Contrato de Gestão.

Caso o Fundo realize futuras emissões, o Desconto será aplicado exclusivamente de maneira proporcional ao montante captado na presente Emissão, não se aplicando, portanto, sobre eventuais montantes captados em emissões subsequentes de cotas do Fundo, ou seja:

$$Desconto = X * \frac{MC_1}{\sum_{i=1}^n MC_i}$$

Sendo:

X = 40% no período de um ano contado a partir da data de publicação do Anúncio de Encerramento, ou 20% no período de um ano imediatamente subsequente;

MC<sub>i</sub> = montante captado na i-ésima emissão; e

n = número de emissões do Fundo.

### **Distribuição de Resultados**

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, 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.

Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, tais rendimentos poderão ser distribuídos aos Cotistas, à critério da Administradora e do Gestor, de comum acordo, e pagos mensalmente, sempre no 6º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 Dias Úteis após o encerramento dos respectivos semestres.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, sendo certo que a Administradora irá divulgar, no 1º Dia Útil após o respectivo mês de apuração, o valor dos rendimentos a serem distribuídos.

A parcela do resultado líquido não realizada financeiramente pelo Fundo será registrada em conta de Reserva de Resultado a Distribuir até que seja financeiramente realizada e distribuída.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas.

O Gestor, visando a arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar “Reserva de Despesas Extraordinárias”, mediante a retenção de até 5% do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

Entende-se por “Despesas Extraordinárias” aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

Caso a Reserva de Despesas Extraordinárias se mostre insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida do Gestor, deverá convocar Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos do Fundo.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no parágrafo acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de ativos do Fundo, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Imóveis e demais Ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas serão chamados para aportar capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

Neste caso, uma vez resgatada a totalidade das Cotas, o Fundo será considerado liquidado e a Administradora tomará as providências aplicáveis para tanto.

### **Assembleia Geral de Cotistas**

A Administradora convocará os Cotistas, com (i) 30 dias de antecedência da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 dias de antecedência da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou correio eletrônico. Adicionalmente, também será admitida a realização de convocação de assembleias gerais mediante a publicação de edital de convocação em jornal de grande circulação.

A convocação da Assembleia Geral, da qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia, deverá enumerar, expressamente, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

A Administradora disponibilizará na mesma data de convocação (podendo ser mantidas até a data da Assembleia Geral de Cotistas), (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas de emissão do Fundo sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleia Geral de Cotistas.

Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% das Cotas ou seus representantes eleitos ou, ainda, o Gestor, poderão solicitar que a Administradora convoque Assembleia Geral, no prazo máximo de 30 dias contados do recebimento da solicitação.

Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% das Cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral, ou representante dos Cotistas pode solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento (i) esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e (ii) seja encaminhado em até 10 dias contados da data da convocação da Assembleia Geral ordinária. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa acima, a Administradora deve divulgar, no prazo de cinco dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- b) alteração do Regulamento;
- c) destituição e escolha de substituto da Administradora;
- d) destituição e escolha do substituto do Gestor;
- e) emissão de novas Cotas, exceto até o limite e nas condições do Capital Autorizado;
- f) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- g) dissolução e liquidação do Fundo;
- h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- i) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- j) eleição, destituição e fixação de remuneração de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por eles incorridas no exercício de sua atividade;
- k) alteração da Taxa de Administração;
- l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472;
- m) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- n) grupamento ou desmembramento de Cotas.

A realização de uma Assembleia Geral, anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 dias contados do término do exercício social e após no mínimo 30 dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral, sempre que tal alteração envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, bem como decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação

aplicável e de convênio com a CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, do Gestor e/ou do Custodiante do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

As alterações referidas no parágrafo acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 dias, contados da data em que tiverem sido implementadas 15.3.2.1, observado que as alterações referidas no subitem 15.3.2.(a) do Regulamento, devem ser imediatamente comunicadas aos Cotistas, nos termos da Instrução CVM 472.

A Assembleia Geral de Cotistas instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada conforme exposto abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas nas alíneas (b), (c), (f), (g), (i), (k) e (l), acima, que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25%, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 Cotistas.

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

Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 ano.

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto:

- a) a Administradora ou o Gestor;
- b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor;
- c) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência.

A critério da Administradora, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência ou correio eletrônico; e (ii) as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos e desde que sejam observadas as formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

A Administradora enviará, no prazo de até 8 dias após a data de sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.

#### **Emissão de Novas Cotas e Capital Autorizado**

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado.

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no parágrafo abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

Na hipótese de emissão de novas Cotas por meio do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como referência (observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos) (i) o valor de mercado, ou uma média do valor de mercado em relação a um determinado período, das Cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, conforme venha a ser definido em conjunto pela Administradora e o Gestor; ou (ii) o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas; e/ou (iii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo conforme venha a ser definido em conjunto pela Administradora e o Gestor. Caso o preço de emissão das novas Cotas não seja o previsto nas alíneas “i”, “ii” ou “iii”, tal preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às Cotas já existentes.

O preço de emissão e o volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º e 24 da Instrução CVM 400, caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM 400.

No âmbito das emissões realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, observados os prazos e procedimentos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência estabelecidos pela B3 e/ou pelo Escriturador, conforme o caso.

Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 e/ou pelo Escriturador, conforme o caso.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

### **Características, Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas**

As Cotas objeto da presente Oferta são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

De acordo com o Regulamento, as Cotas poderão ser emitidas em classe e série únicas e serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, ou em Imóveis ou direitos relativos a Imóveis, aceitáveis pela Administradora, conforme recomendação do Gestor, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento. No entanto, as Cotas objeto da presente Oferta serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, na forma prevista neste Prospecto e no boletim de subscrição.

Ainda, de acordo com o item 9.5.1 do Regulamento, a eventual integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com os requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, na mesma data de formalização do respectivo boletim de subscrição, em consonância com disposto no parágrafo acima, ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento. No entanto, conforme informado no parágrafo acima, as Cotas objeto da presente Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, não sendo admitida, portanto a integralização das Cotas em bens e/ou direitos.



Os Cotistas não poderão exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo. Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na hipótese prevista no Regulamento.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas sendo certo, contudo, que não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) a Administradora ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas 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. As Cotas do Fundo serão admitidas, exclusivamente à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrada pela B3, conforme determinado pela Lei 11.196, sendo vedada a negociação de fração de Cotas. Qualquer negociação de Cotas deve ser feita exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado, conforme determinado pela Lei 11.196.

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas.

### **Forma de Condomínio**

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo seu Regulamento e pela legislação vigente.

### **Prazo**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO”.**

### **Da Administração do Fundo**

A administração do Fundo será realizada pela Administradora. A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, podendo, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento, realizar a alienação ou a aquisição de Imóveis e de participação em SPE, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento do Fundo e conforme orientação do Gestor, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, assim como receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo, abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo, entre outros poderes elencados no Regulamento.

A Administradora, em relação aos Imóveis e às SPE, selecionará os investimentos do Fundo conforme recomendação do Gestor sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, observado o disposto na Política de Investimento do Fundo.

Nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução da CVM 472, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos Imóveis do Fundo e da participação do Fundo em SPE compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

O diretor da Administradora responsável pela administração do Fundo será o Sr. Marcos Wanderley Pereira, autorizado a prestar os serviços de Administrador de Carteira de Valores Mobiliários nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 16.080 de 10 de janeiro de 2018.

### **Da Gestão do Fundo**

O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, conforme estabelecido no Regulamento e no Contrato de Gestão, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento, identificar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e, ainda, Ativos Financeiros, atendendo, sempre, a Política de Investimento prevista no Regulamento e a legislação aplicável.

O Gestor, em relação aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e aos Ativos Financeiros, selecionará os investimentos do Fundo a seu critério e, conforme o caso, recomendará à Administradora a aquisição ou a venda de tais ativos, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, respeitados, contudo, os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, em relação aos títulos e valores mobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo.

### **Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo**

A Administradora e/ou o Gestor devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral, ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável.

Nas hipóteses previstas no parágrafo acima, a Administradora fica obrigada a:

- i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto da Administradora e/ou do Gestor, conforme aplicável, ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e
- ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

Na hipótese de a Administradora e/ou o Gestor renunciar(em) às suas funções e a Assembleia Geral de que trata o parágrafo acima: (a) não nomear instituição administradora e/ou gestora habilitada para substituir a Administradora ou o Gestor, conforme aplicável, ou (b) não obtiver quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo XVI do Regulamento, para deliberar sobre a substituição da Administradora e/ou do Gestor, conforme aplicável, ou a liquidação do Fundo, a Administradora procederá à liquidação automática do Fundo, no prazo máximo de 40 dias a contar da data da referida Assembleia Geral.

Ressalvada a hipótese de liquidação do Fundo pela não substituição da Administradora, conforme mencionado no parágrafo acima, no caso de renúncia ou descredenciamento da Administradora, esta deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

No caso de renúncia do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 60 dias, sob pena de liquidação do Fundo pela Administradora. No caso de descredenciamento do Gestor, a CVM nomeará gestor temporário até a eleição de novo gestor.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral para eleger o substituto da Administradora e/ou do Gestor no prazo de 10 dias contados da renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do Capítulo XV do Regulamento, convocar a Assembleia geral, no prazo de 5 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.

Aplica-se o disposto no item “ii” acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou descredenciamento pela CVM da Administradora e/ou do Gestor, ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador e/ou gestor, conforme o caso, para processar a liquidação do Fundo.

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

Nas hipóteses referidas nos itens “i” e “ii” acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de Imóveis integrantes de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

### **Representantes de Cotistas do Fundo**

A Assembleia Geral poderá eleger até 1 representante de Cotistas, com mandato de 1 ano, com termo final na Assembleia Geral de Cotistas subsequente que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e demais investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função na Administradora, no Gestor ou no controlador da Administradora ou do Gestor, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste à Administradora assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros FIs, (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha 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. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função; e (vii) não seja prestador de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

A remuneração do representante de Cotistas eleito, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por ele incorridas no exercício de sua atividade, serão definidos pela mesma Assembleia Geral que o elegeu ou elegeram.

A eleição do representante de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 Cotistas, ou (ii) 5% do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 Cotistas.

A função de representante de Cotistas é indelegável.

### **Despesas e encargos do Fundo**

Além da remuneração da Administradora e dos demais prestadores de serviços do Fundo constituem encargos 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 no Regulamento ou na Instrução CVM 472;

(iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período da distribuição das Cotas;

(v) honorários e despesas do Auditor;

(vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Imóveis e relativas aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros que compõem o patrimônio do Fundo;

(vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;

(viii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo e de empresa especializada na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos Imóveis e a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento de honorários e despesas relacionadas às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo;

(ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como prejuízos não cobertos por seguros, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora, no exercício de suas respectivas funções;

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

(xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

(xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xiv) despesas com o registro de documentos em cartório;

(xv) honorários e despesas do representante de Cotistas; e

(xvi) taxas de ingresso e saída dos Fundos Investidos, se houver.

Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, respeitando os montantes totais estabelecidos nos itens 7.1 a 7.6. do Regulamento.

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de: (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas; e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da remuneração da Administradora e arcados diretamente pelo Fundo.

### **Divulgação de Informações**

A Administradora divulgará as informações eventuais sobre o Fundo descritas no artigo 41 da Instrução CVM 472, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortx.com.br/>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Prospecto.

As informações acima especificadas serão remetidas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

A Administradora deve prestar as informações periódicas sobre o Fundo, nos termos da regulamentação específica.

Cumpra à Administradora, ainda, zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes, considerando-se relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas, e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

A divulgação de informações periódicas e eventuais sobre o Fundo deverá ser feita na página da Administradora, na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede da Administradora.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista acima, enviar as informações periódicas e eventuais sobre o Fundo à entidade administradora do 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.

As informações ou documentos referidos acima poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

A Administradora deverá disponibilizar ou enviar, conforme aplicável, a cada Cotista os documentos exigidos nos termos da regulamentação específica, observada a periodicidade e prazos lá estabelecidos.

Para mais informações a respeito da divulgação de informações do Fundo, consulte o Capítulo XI do Regulamento do Fundo.

### **Utilização dos Recursos do Fundo**

O Fundo aplicará os recursos captados em Imóveis, Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros, conforme aplicável, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação específica, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as exceções previstas no parágrafo 5º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

### **Demonstrações Financeiras**

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, empresa de auditoria devidamente registrada na CVM.

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

Informações adicionais relativas às demonstrações financeiras do Fundo, com os respectivos pareceres do auditor independente e relatórios da administração, bem como informações mensais do Fundo, estão disponíveis aos Cotistas na sede da Administradora, bem como em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br/>).

### **Propriedade Fiduciária**

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, conforme recomendação do Gestor, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo e que não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na hipótese prevista no item 12.6. e subitens do Regulamento, relacionados à insuficiência, redução do valor ou ausência de saldo da Reserva de Despesas Extraordinárias.

### **Liquidação do Fundo**

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos seguintes eventos de liquidação antecipada:

- a) desinvestimento com relação a todos os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- b) renúncia e não substituição do Gestor e/ou do Custodiante em até 60 dias da respectiva ocorrência;
- c) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora, do Gestor, caso, no prazo máximo de 60 dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-la não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
- d) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Imóveis, Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; e (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Imóveis e demais Ativos do Fundo.

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

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

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

A Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos a título de resgate das Cotas, os Ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Para mais informações a respeito do procedimento de liquidação do Fundo, consulte o Capítulo XVI do Regulamento do Fundo.

## TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base na legislação e regulamentação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados no Fundo.

### **Tributação Aplicável aos Cotistas**

De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo, como regra geral, é a apresentada a seguir.

#### **Imposto sobre a Renda**

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

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo Imposto sobre a Renda tomará por base (a) a residência do Cotista do Fundo: (i) no Brasil ou (ii) no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos e a sua consequente tributação: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de Cotas do Fundo, (iii) resgate de Cotas e (iv) amortização de Cotas do Fundo, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

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 Imposto sobre a Renda ("IR"), à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

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

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

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

Nos termos da Lei 11.033, estão isentos do Imposto sobre a Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos aos Cotistas pessoas físicas pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em

que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe dê direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

*Cotistas do Fundo Residentes no Exterior:* Aos Cotistas Qualificados, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (“Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação”).

No caso de Cotistas Qualificados Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados, via de regra, à alíquota de 15%. Todavia, os ganhos auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para mais informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

No caso de Cotistas Qualificados Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

Considera-se Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros no mercado financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Receita Federal do Brasil divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa n.º 1.037/10.

Além da Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, há na legislação Brasileira o conceito de “regime fiscal privilegiado” utilizado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17%, conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (ou 17%, conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os Investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei 11.727.

A isenção prevista na Lei 11.033, acima detalhada, aplica-se às operações realizadas por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive as realizadas por residentes ou domiciliados em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17%, conforme aplicável).

### **IOF/Títulos**

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, sendo este limite igual a 0% do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.



Ademais, nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,5% 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 FII, observado o limite de (i) 5% caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

### **IOF/Câmbio**

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38%, de acordo com a legislação em vigor, a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0%. A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior, incluindo remessas de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro. A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

### **Tributação Aplicável ao Fundo**

#### **Imposto sobre a Renda**

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto sobre a Renda, exceto em relação aos ganhos líquidos e rendimentos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto sobre a Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

As aplicações efetuadas pelos FIIs em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, certificados de recebíveis imobiliários e cotas de FII admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado não ficam sujeitas à incidência de Imposto sobre a Renda retido na fonte, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei 12.024.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20%.

Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos líquidos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa ou variável poderá ser compensado com o Imposto sobre a Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas.

#### **Outras Considerações**

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS), o FII que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas do Fundo.

#### **IOF/Títulos**

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

**IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR,  
DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS,  
DO ESCRITURADOR, DO CUSTODIANTE E DO AUDITOR INDEPENDENTE**

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre a Administradora, o Gestor e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

**Administradora**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano  
CEP 01452-000 – São Paulo, SP  
At.: Marcos Wanderley Pereira  
Tel.: +55 (11) 3030-7177  
E-mail: juridicofundos@vortex.com.br  
Website: www.vortex.com.br

**Gestor**

**PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**

Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A  
CEP 01453-000 - São Paulo, SP  
At.: Antonio Wever  
Tel.: +55 (11) 3039-9000  
Website: www.patria.com

**Coordenador Líder**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25 ao 30º andares, Vila Nova  
Conceição  
CEP 04543-010 - São Paulo, SP  
At.: Departamento Mercado de Capitais e Departamento Jurídico  
Tel.: +55 (11) 3526-1300  
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br  
Website: www.xpi.com.br

#### **Assessor Legal do Coordenador Líder**

##### **STOCHE FORBES ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar

CEP 04538-132 - São Paulo, SP

At.: Marcos Ribeiro

Tel: +55 (11) 3755-5400

Email: [mrribeiro@stoccheforbes.com.br](mailto:mrribeiro@stoccheforbes.com.br)

Website: [www.stoccheforbes.com.br](http://www.stoccheforbes.com.br)

#### **Assessor Legal do Fundo e do Gestor**

##### **i2a advogados**

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar

CEP 05407-003 - São Paulo, SP

At.: Ronaldo Ishikawa

Tel.: +55 (11) 5102-5400

Email: [rish@i2a.legal](mailto:rish@i2a.legal)

Website: [www.i2a.legal](http://www.i2a.legal)

#### **Escriturador e Custodiante**

##### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano

CEP 01452-000 – São Paulo, SP

At.: Flavio Scarpelli

Tel.: +55 (11) 3030-7177

Email: [escrituracao@vortex.com.br](mailto:escrituracao@vortex.com.br) / [controladoria@vortex.com.br](mailto:controladoria@vortex.com.br) / [fs@vortex.com.br](mailto:fs@vortex.com.br)

Website: [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)

#### **Auditor Independente**

##### **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU CONSULTORES LTDA.**

Av. Doutor Chucri Zaidan, nº 1.240, 12º andar, Unidade Autônoma nº 1202

CEP 04711-130 – São Paulo, SP

At.: Guilherme Jorge Dagli Junior

Tel.: +55 (11) 5186-1000

Email: [gdagli@deloitte.com](mailto:gdagli@deloitte.com) / [lidianesantos@deloitte.com](mailto:lidianesantos@deloitte.com)

### **Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400**

A Administradora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos V e VI, respectivamente.

### **Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400**

O Coordenador Líder, a Administradora e o Gestor declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Administradora, ao Gestor e na CVM.

### **Informações Adicionais**

O Coordenador Líder recomenda aos Investidores da Oferta, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto. **Adicionalmente, o investimento em cotas de FII não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os FIIs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Cotas, os investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 98 a 115 deste Prospecto.**

Este Prospecto está disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Administradora: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.:** *website:* [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste website clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida digitar na barra de pesquisa “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Documentos” e, então, em “Prospecto”);
- **Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** *website:* [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto”).
- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** *website:* [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Registradas / Dispensadas”, selecionar “2020”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto”).
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** *website:* [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website, acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, identificar “Ofertas Públicas”, e clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto).

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

- **Administradora: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.:** *website:* [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste *website* clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida digitar na barra de pesquisa “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Documentos” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).
- **Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** *website:* [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”);
- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** *website:* <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Registradas / Dispensadas”, selecionar “2020”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”); e
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** *website:* [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, identificar “Ofertas Públicas”, e clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).
- **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](http://www.b3.com.br)).

## **INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS**

### **Autorização**

A Emissão e a Oferta foram aprovadas por meio do Ato da Oferta.

### **Número da Emissão**

A presente Emissão representa a 1ª emissão de Cotas do Fundo.

### **Valor Total da Emissão**

O valor total da emissão é de R\$430.000.000,00.

### **Quantidade de Cotas**

Serão emitidas, inicialmente, 4.300.000 Cotas, sem considerar as Cotas objeto do exercício da Opção de Cotas.

### **Cotas Adicionais**

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20%, ou seja, em até 860.000 Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de conclusão do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Cotas Adicionais, caso sejam emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

### **Preço de Emissão**

No contexto da Oferta, o Preço de Emissão por Cota é de R\$100,00.

### **Taxa de Ingresso**

O Fundo não cobrará taxa de ingresso dos Cotistas.

### **Taxa de Saída**

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

### **Taxa de Performance**

Não será cobrada qualquer taxa de performance pelo Fundo.

### **Aplicação Mínima Inicial**

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima, de 250 Cotas, pelo Preço de Emissão, perfazendo o valor total de R\$25.000,00, observado que a quantidade de Cotas atribuída ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas neste Prospecto.

### **Captação Mínima**

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 1.900.000 Cotas, perfazendo o valor de R\$ 190.000.000,00.

### **Data de Emissão**

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.

### **Forma de Subscrição e Integralização**

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

## **Colocação e Procedimento de Distribuição**

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e poderá ser realizada com a participação dos Participantes Especiais, observado o Plano de Distribuição.

### **Público Alvo da Oferta**

O público alvo da Oferta são os Investidores da Oferta. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. **Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 98 a 115 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.**

### **Pessoas Vinculadas**

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: **(i)** controladores ou administradores da Administradora, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 113 DESTES PROSPECTO.**

### **Procedimento de Alocação**

Haverá Procedimento de Alocação, organizado pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto à Administradora e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Emissão, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

### **Plano de Distribuição**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual

leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que os Participantes Especiais, caso venham a ser contratados, assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início poderão ser realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Oferta Não Institucional", na página 75 deste Prospecto;
- (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Oferta Institucional", na página 77 deste Prospecto;
- (vii) no mínimo, 860.000 Cotas, ou seja, 20% do Valor Total da Emissão (sem considerar as Cotas Adicionais), será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, acrescido das Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas;
- (viii) será conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, Procedimento de Alocação, para a verificação, junto aos potenciais Investidores, da demanda pelas Cotas, e, em caso de excesso de demanda, para definição, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas;
- (ix) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores;
- (x) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as intenções de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (xi) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas intenções de investimento, conforme o caso, alocados, ainda que parcialmente, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento do respectivo



Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução da CVM 539, conforme o caso;

- (xiii) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e na respectiva carta convite, conforme o caso; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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

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

### **Oferta Não Institucional**

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Subscrição, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial. **Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.**

No mínimo, 860.000 Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 20% do Valor Total da Emissão (sem considerar as Cotas Adicionais), serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Valor Total da Emissão, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas, conforme previsto neste Prospecto.

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Emissão, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Subscrição das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO", NA PÁGINA 113 DESTES PROSPECTOS;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Distribuição Parcial", na página 79 deste Prospecto;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional;

- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição, em observância ao disposto na Seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 75 abaixo;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Subscrição, diretamente junto ao Coordenador Líder, bem como à B3 para que esta informe aos Participantes Especiais, que, por sua vez, deverão informar aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Subscrição, junto ao respectivo Participante Especial, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas alocadas ao Investidor Não Institucional nos termos da Seção "Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional" abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (vi) abaixo;
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (v) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (vii) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta", na página 80 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 76 deste Prospecto. Caso tal alocação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (i), (ii), (vii) acima, e na Seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta", na página 80 deste Prospecto.

**Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Subscrição que:** (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Subscrição, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 98 a 115 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, se a mesma, a seu exclusivo critério, exige (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro; e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Subscrição; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, a possibilidade de débito antecipado da reserva ou ordem de investimento por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Subscrição ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

#### **Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% das Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais) e não haja excesso de demanda, não haverá rateio e todos os Pedidos de Subscrição serão integralmente atendidos e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Não obstante o disposto acima, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, decidam não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender totalmente os referidos Pedidos de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão alocados de acordo com o critério de colocação da Oferta Não Institucional estabelecido pelo Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais da B3 e o disposto abaixo:

- (i) caso a Oferta tenha excesso de demanda, se for o caso, além da exclusão dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas, conforme o seguinte procedimento:
  - a. as Instituições Participantes da Oferta informarão à B3 a quantidade de Cotas objeto de cada Pedido de Subscrição, sendo certo que os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias;
  - b. a alocação das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será dividida em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Cotas entre: (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional;
  - c. no caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima;
  - d. os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita nos itens anteriores; e
  - e. o processo de alocação por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas, nos termos descritos acima, poderá acarretar em alocação parcial do Pedido de Subscrição, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor Não Institucional poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial.

### **Oferta Institucional**

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as intenções de investimento

enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Emissão, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO", NA PÁGINA 113 DESTE PROSPECTO;**

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, conforme previsto na Seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Distribuição Parcial", na página 79 deste Prospecto;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento. O Coordenador Líder deverá diligenciar para verificar se os Investidores Institucionais acessados na Oferta estão cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas adquiridas e o montante a ser integralizado em contrapartida às Cotas subscritas por cada Investidor Institucional; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo valor indicado na alínea (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

As intenções de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (ii) e (iii) acima, e na Seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 80 deste Prospecto.

#### **Critério de Colocação da Oferta Institucional**

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

#### **Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

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

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

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

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

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO", NA PÁGINA 113 DESTES PROSPECTOS.**

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

### **Distribuição Parcial**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, uma vez atingida a Captação Mínima.

A manutenção da Oferta está condicionada, portanto, à subscrição e integralização de, no mínimo, a Captação Mínima, que corresponde a, no mínimo, 1.900.000 Cotas. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) quantidade igual ou maior do que a Captação Mínima e menor que o Valor Total da Emissão.

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

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

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

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

### **Prazo de Colocação**

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

## **Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas**

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. O Fundo não contratou Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Cotas.

## **Alocação e Liquidação Financeira**

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

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

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

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

Caso sejam integralizadas Cotas no âmbito da Oferta em montante suficiente para que a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada, pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

## **Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta**

**O investimento em cotas de FII representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de FII não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os FIIs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 98 a 115 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

## **Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta**

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e

condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

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

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. No caso de rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade dos artigos 19, §4º da Instrução CVM 400.

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

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

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

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

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

## CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

ORDEM DOS EVENTOS	EVENTOS	DATA PREVISTA <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	21/01/2020
2.	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º protocolo na CVM	13/04/2020
3.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	12/06/2020
4.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	26/06/2020
5.	Divulgação do Anúncio de Início	10/07/2020
6.	Disponibilização deste Prospecto Definitivo	10/07/2020
7.	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	10/07/2020
8.	Início do Período de Subscrição	17/07/2020
9.	Encerramento do Período de Subscrição	30/07/2020
10.	Procedimento de Alocação	31/07/2020
11.	Data da Liquidação das Cotas	05/08/2020
12.	Prazo Máximo para a divulgação do Anúncio de Encerramento	06/01/2021
13.	Prazo Máximo para o início da negociação das Cotas na B3	06/01/2021

*(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.*

*Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 80 deste Prospecto.*

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão oportunamente informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página da Administradora, do Coordenador Líder, das demais Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos endereços indicados neste Prospecto.



## CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pela Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, incluindo para distribuir as Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo responsáveis por saldo de Cotas eventualmente não subscrito.

De acordo com o Contrato de Distribuição, podem, ainda, ser contratadas outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta referida neste Prospecto, observado o disposto na regulamentação vigente.

O Coordenador Líder é autorizado a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto do Contrato de Distribuição.

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo o nomeou seu procurador, investido de poderes especiais para dar quitação nos Boletins de Subscrição das Cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente, às demais Instituições Participantes da Oferta.

### Regime de Colocação

As Cotas (incluindo as Cotas Adicionais, caso fossem emitidas) serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação.

### Comissionamento

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 1,00% incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta; e

Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de remuneração dos canais de distribuição, o valor correspondente a 2,25%, incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente aos Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder.

O Fundo pagará ao Coordenador Líder o Comissionamento devido à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação.

O valor do Comissionamento deverá ser pago em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder ao Fundo.

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição, sem prévia anuência do Fundo e manifestação favorável da CVM.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder, no âmbito do Contrato de Distribuição, serão integralmente suportados pelo Fundo, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Sem prejuízo de quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

**Cópia do Contrato de Distribuição e dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição**

A cópia do Contrato de Distribuição e dos Termos de Adesão estarão disponíveis aos Investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes ou escritório da Administradora e do Coordenador Líder, conforme o caso, nos endereços informados na seção “Informações Adicionais” na página 70 deste Prospecto.

**Data de Liquidação**

A Data de Liquidação das Cotas está prevista para ocorrer em 5 de agosto de 2020.

### CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Valor Total da Emissão.

Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R\$)		% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Distribuição (Volume Base - Com Gross Up)	10.708.356,39	2,49%	2,49	2,49%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	1.033.356,39	0,24%	0,24	0,24%
Comissão de Estruturação (Volume Base - Com Gross Up)	4.759.269,51	1,11%	1,11	1,11%
Tributos sobre Comissão de Estruturação	459.269,51	0,11%	0,11	0,11%
Consultoria Imobiliária	50.000,00	0,01%	0,01	0,01%
Assessores Legais	300.000,00	0,07%	0,07	0,07%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,07%	0,07	0,07%
Custo de Marketing	50.000,00	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.097,03	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	36.291,11	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	150.500,00	0,04%	0,04	0,04%
B3 - Taxa de Listagem	10.143,10	0,00%	0,00	0,00%
ANBIMA - Taxa de Registro	16.714,10	0,00%	0,00	0,00%
Cartório e Despesas de Registro	15.000,00	0,00%	0,00	0,00%
Roadshow	40.000,00	0,01%	0,01	0,01%
<b>Total</b>	<b>16.465.685,60</b>	<b>3,83%</b>	<b>3,83</b>	<b>3,83%</b>

(1) O custo da Oferta por Cotas corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Cotas.

(2) Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder, veja esta seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Contrato de Distribuição – Comissionamentos do Coordenador Líder”, na página 83 deste Prospecto.

A tabela abaixo apresenta o custo unitário de distribuição das Cotas objeto da Emissão:

	<b>Preço por Cota (R\$)</b>	<b>Custo por Cota (R\$)</b>	<b>Taxa de Distribuição Primária (R\$)</b>	<b>% em relação ao valor unitário da Cota</b>	<b>Valor Líquido por Cota (R\$)<sup>1</sup></b>
Por Cota	100,00	3,83	3,60	3,83%	100,00

(1) Para fins deste cálculo, foi considerado a totalidade das cotas emitidas, a saber 4.300.000 Cotas, sem considerar eventual emissão de Cotas Adicionais

(2) Líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta.

## **RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES**

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritos abaixo o relacionamento da Administradora, Custodiante, do Escriturador e do Gestor com o Coordenador Líder e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

### **RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR LÍDER**

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a XP Investimentos, não mantém qualquer outro relacionamento comercial relevante com a Administradora e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A XP Investimentos e a Administradora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A XP Investimentos, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços nas emissões de valores mobiliários em que atua. A Administradora presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos. A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

### **RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente (a) desta Oferta, e (b) da distribuição de cotas de outros fundos de investimento sob gestão do Gestor, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

### **RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a XP Investimentos, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento comercial relevante com o Escriturador. A XP Investimentos e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A XP Investimentos, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos. O Escriturador e o Coordenador Líder não identificaram qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

### **RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E O COORDENADOR LÍDER**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a XP Investimentos, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento comercial relevante com o Custodiante. A XP Investimentos e o Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A XP Investimentos, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos. O Custodiante e o Coordenador Líder não identificaram qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

### **RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E A ADMINISTRADORA**

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si e não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o relacionamento entre eles se restringe a eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, notadamente na prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração, e de distribuição de cotas para fundos de investimento administrados

pelo Gestor e empresas de seu grupo econômico. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Administradora e o Gestor não mantêm outros relacionamentos comerciais relevantes para os fins da presente Oferta, não tendo identificado quaisquer conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo.

#### **RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E A ADMINISTRADORA**

A Administradora e o Escriturador fazem parte do mesmo grupo econômico. Cumpre ressaltar, contudo, que o Escriturador e a Administradora desenvolvem suas operações e atividades de forma independente e segregada. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Escriturador e a Administradora não mantêm outros relacionamentos comerciais relevantes para os fins da presente Oferta, não tendo identificado qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

#### **RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E A ADMINISTRADORA**

A Administradora e o Custodiante fazem parte do mesmo grupo econômico. Cumpre ressaltar, contudo, que o Custodiante e a Administradora desenvolvem suas operações e atividades de forma independente e segregada. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Custodiante e a Administradora não mantêm outros relacionamentos comerciais relevantes para os fins da presente Oferta, não tendo identificado qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

#### **RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O GESTOR**

Na data deste Prospecto, o Escriturador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si e não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o relacionamento entre eles se restringe a eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, notadamente na prestação de serviços de escrituração, custódia, controladoria e distribuição para fundos administrados pelo Gestor e empresas de seu grupo econômico. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Escriturador e o Gestor não mantêm quaisquer relacionamentos comerciais relevantes para os fins da presente Oferta, não tendo identificado conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo.

#### **RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E O GESTOR**

Na data deste Prospecto, o Custodiante e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si e não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o relacionamento entre eles se restringe a eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, notadamente na prestação de serviços de escrituração, custódia, controladoria e distribuição para fundos administrados pelo Gestor e empresas de seu grupo econômico. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Custodiante e o Gestor não mantêm quaisquer outros relacionamentos comerciais relevantes para os fins da presente Oferta, não tendo identificado conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo.

#### **CONFLITO DE INTERESSES**

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

A contratação do Coordenador Líder para realizar a Oferta atende os requisitos da Instrução CVM 472, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração do Coordenador Líder, serão integralmente arcados pelo Fundo.

## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos provenientes da 1ª Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de “Custos Estimados de Distribuição” na página 85 deste Prospecto) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo V do Regulamento, à aquisição dos Ativos Alvo da 1ª Emissão.

Na presente data, o Gestor possui acordo de exclusividade para aquisição de dois ativos, quais sejam: (i) o Bloco 200 e o Pátio Intermodal, que fazem parte do Complexo Logístico Multimodal Itatiaia (“Ativo Alvo 1”); e (ii) o Galpão Refrigerado Ribeirão das Neves (“Ativo Alvo 2”), sendo que tais investimentos dar-se-ão por meio da aquisição de ações emitidas pelas respectivas sociedades de propósito específico proprietárias ou titulares de direitos sobre tais imóveis, conforme exposto abaixo.



### Complexo Logístico Multimodal Itatiaia - Ativo Alvo 1



A aquisição do Ativo Alvo 1 dar-se-á por meio da aquisição de ações resgatáveis de emissão da SPE Itatiaia Participações, legítima proprietária do Ativo Alvo 1. Mais informações sobre essa aquisição na seção “Estrutura de Aquisição” abaixo.



O Complexo Logístico Multimodal Itatiaia está situado no estado do Rio de Janeiro, na região de Itatiaia, polo automotivo, eletroeletrônico e siderúrgico, entre as duas maiores capitais do país, com acesso direto à Rodovia Presidente Dutra e é composto por, dentre outros, dois imóveis (Ativo Alvo 1): (i) Bloco 200, objeto das matrículas nºs 4.988 a 4.998 do Ofício Único do Município de Itatiaia, com área bruta locável de 45.580m²; e (ii) Pátio Intermodal, objeto da matrícula nº 5.016 do Ofício Único do Município de Itatiaia, com área bruta locável de 60.000m².

O Ativo Alvo 1 apresenta, na data base de junho de 2020, uma taxa de ocupação de 100%, sendo que 92% da receita de locação do imóvel está sujeita a contratos de locação atípicos. O prazo médio remanescente dos contratos de locação existentes é de 5,6 anos<sup>5</sup>.

O Ativo Alvo 1 é ocupado da seguinte forma: Groupe SEB e Xerox, no Bloco 200; e Multiterminais, no Pátio Intermodal.

O Bloco 200 tem pé-direito livre de 12 metros e capacidade do piso de 6 toneladas/m². Enquadrando-se na classe A+, tem característica logística modular e serve como um dos principais centros de distribuição do Groupe SEB no Brasil, havendo, inclusive, uma esteira de ligação ao galpão industrial da empresa, localizado ao lado do Bloco 200.

O Pátio Intermodal tem capacidade de piso de 10 toneladas/m², prédios de apoio e segurança, e um desvio ferroviário de 1.450 metros que permite acesso direto para a Multiterminais à linha férrea que faz conexão com o terminal de containers e veículos no porto do Rio de Janeiro.

O Ativo Alvo 1 encontra-se alienado fiduciariamente em favor da CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, no âmbito da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 286ª e 287ª Séries da 2ª Emissão de tal companhia securitizadora ("CRI Ativo Alvo 1"), sendo que parte dos recursos descritos na seção "Alocação dos Recursos" abaixo será destinada ao pagamento antecipado de tais CRI, que apresentam as seguintes características:

- a) Valor Total: R\$ 53.096.520,68, na data de sua respectiva emissão;

<sup>5</sup> Ponderada com base no total de receita de locação do imóvel em junho/20.



- b) Data de Emissão: 9 de maio de 2017;
- c) Prazo: 3.319 dias, contados da data de sua respectiva emissão;
- d) Data de Vencimento: 10 de junho de 2026;
- e) Saldo Devedor: R\$ 44.381.312,08<sup>6</sup>, na data base de 12 de maio de 2020;
- f) Remuneração: IPCA, acrescido de sobretaxa (*spread*) de 7,5305% ao ano; e
- g) Lastro: Recebíveis de aluguel do Bloco 200 devidos pelo Grupe SEB em decorrência do “Instrumento Particular de Contrato de Locação com Condições Resolutivas e Outras Avenças – Bloco 200” celebrado em 15 de janeiro de 2016, conforme aditado em 6 de abril de 2016.

Nos termos dos documentos que formalizam a emissão dos CRI Ativo Alvo 1, a Itatiaia Participações, na qualidade de cedente dos créditos imobiliários que servem de lastro para os CRI Ativo Alvo 1, deverá notificar a companhia securitizadora a respeito da recompra/resgate dos CRI Ativo Alvo 1, observados os prazos e procedimentos estabelecidos em tais documentos da emissão, sendo que a adoção de tais procedimentos será condição precedente para a conclusão da operação de aquisição das ações resgatáveis de emissão da Itatiaia Participações.

#### **Galpão Refrigerado Ribeirão das Neves - Ativo Alvo 2**



A aquisição do Ativo Alvo 2 dar-se-á por meio da aquisição de ações de emissão da RE XVI, legítima proprietária do Ativo Alvo 2, a qual será precedida pela incorporação na RE XVI de parcela cindida da RDN Participações, composta (i) por direitos sobre o Ativo Alvo 2 (“Cisão Parcial RDN”), nos termos do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel com Condição Suspensiva e Outras Avenças” celebrado entre a RDN Participações e a RE XVI em 19 de fevereiro de 2015 e (ii) pela dívida relacionada aos CRI Ativo Alvo 2 (conforme definido abaixo). Mais informações sobre essa aquisição na seção “Estrutura de Aquisição” abaixo.

---

<sup>6</sup> Esta quantia não compreende eventual multa de pré-pagamento.



Fonte: Pátria



No cenário pré-Covid-19, a partir da aquisição do ativo pelo vendedor, a cada saída de um inquilino, um novo contrato de locação fora celebrado dentro do período máximo de 5 meses

O Ativo Alvo 2, objeto da matrícula nº 24.293 da Comarca de Ribeirão das Neves, do estado de Minas Gerais, está situado no estado de Minas Gerais, na região de Ribeirão das Neves, a 30 km da capital Belo Horizonte, com acesso direto à BR 040 e tem área total construída de 26.618m<sup>2</sup> (20.063 posições paletes de armazenamento).

O Ativo Alvo 2, por meio de contrato *Built-to-Suit*, tem ocupação financeira de 64%<sup>7</sup> pela empresa BRF, tem pé-direito livre de 12,8 metros, capacidade do piso de 6 toneladas/m<sup>2</sup>, característica logística modular com uma tipologia de armazenagem refrigerada/congelada e é considerado um ativo de classe A. Em 2015 e 2016, o Ativo Alvo 2 foi eleito pela BRF como o melhor centro de distribuição da companhia. Para a vacância correspondente a 36%<sup>3</sup> da renda do imóvel, o Fundo e o vendedor das ações de emissão da RE XVI celebraram o Contrato de Prêmio de Locação, por meio do qual referido vendedor se comprometeu a, observada a condição suspensiva, qual seja, a aquisição das ações de emissão da RE XVI, garantir o pagamento do aluguel mensal correspondente à área vaga do Ativo Alvo 2 por 18 meses. O prazo médio remanescente dos contratos é de 5,0<sup>8</sup> anos, já considerando o prazo da locação temporária atípica.

O Ativo Alvo 2 encontra-se alienado fiduciariamente em favor da Nova Securitização S.A., no âmbito da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 22ª Série da 1ª Emissão de tal companhia securitizadora (“CRI Ativo Alvo 2”), sendo que parte dos recursos descritos na seção “Alocação dos Recursos” abaixo será destinada ao pagamento antecipado de tais CRI, que apresentam as seguintes características:

- a) Valor Total: R\$ 90.000.000,00, na data de sua respectiva emissão;
- b) Data de Emissão: 23 de fevereiro de 2015;
- c) Prazo: 5.472 dias, contados da data de sua respectiva emissão;
- d) Data de Vencimento: 16 de fevereiro de 2030;

<sup>7</sup> Data base jun/2020.

<sup>8</sup> Ponderado pela receita financeira do ativo em junho/20.

- e) Saldo Devedor: R\$ 74.223.612,26<sup>9</sup>, na data base de 16 de maio de 2020;
- f) Remuneração: TR, acrescida de sobretaxa (*spread*) de 9,60% ao ano; e
- g) Lastro: Créditos decorrentes do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel com Condição Suspensiva e Outras Avenças” celebrado em 19 de fevereiro de 2015 entre a RDN Participações e a RE XVI.

Nos termos dos documentos que formalizam a emissão dos CRI Ativo Alvo 2, a RE XVI, na qualidade de cedente dos créditos imobiliários que servem de lastro para os CRI Ativo Alvo 2, deverá notificar a companhia securitizadora a respeito da recompra/resgate dos CRI Ativo Alvo 2, observados os prazos e procedimentos estabelecidos em tais documentos da emissão, sendo que a adoção de tais procedimentos será condição precedente para a conclusão da operação de aquisição das ações de emissão da RE XVI.

### **Alocação dos Recursos**

No caso de superação das condições precedentes e de distribuição de Cotas em montante igual ao Valor Total da Emissão, após o pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos na tabela “Custos Estimados de Distribuição” constante na página 85 deste Prospecto, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados de acordo com a seguinte ordem de prioridade, observada a Diretriz de Alocação de Recursos (conforme definido abaixo):

- (i) para a aquisição das ações de emissão da RE XVI, legítima proprietária do Ativo Alvo 2, após a implementação da Cisão Parcial RDN;
- (ii) para o pré-pagamento integral da dívida relacionada aos CRI Ativo Alvo 2, no valor de R\$ 74.223.612,26 (data base 16 de maio de 2020);
- (iii) para a aquisição de parte das ações resgatáveis de emissão da Itatiaia Participações, proprietária do Ativo Alvo 1; e
- (iv) para o pré-pagamento integral da dívida relacionada aos CRI Ativo Alvo 1, no valor de R\$ 44.381.312,08 (data base 12 de maio de 2020, observado que os valores previstos nos itens (ii) e (iv) serão atualizados nas suas respectivas datas de pagamento de acordo com as respectivas taxas de juros, e não incluem o valor de eventual multa de pré-pagamento). O remanescente dos recursos líquidos da Oferta será destinado à aplicação em Outros Ativos, conforme Política de Investimento do Fundo.

Na hipótese de distribuição de Cotas em montante superior ao Valor Total da Emissão, o Gestor pretende realizar a aquisição de Imóveis, prioritariamente, e Outros Ativos, conforme Política de Investimento do Fundo. O Gestor está negociando outras oportunidades de aquisição em linha com a Estratégia de Investimento definida e em consonância com os mais de 125 ativos já mapeados e estudados no mercado logístico brasileiro, conforme citado na subseção de *Originação Proativa* da seção “Estratégia de Investimento do Fundo” na página 41 deste Prospecto.

---

<sup>9</sup> Esta quantia não compreende eventual multa de pré-pagamento.

Considerando a distribuição de Cotas em montante equivalente à Captação Mínima, ou no caso de captação em montante correspondente a um valor que seja maior do que a Captação Mínima e menor do que o Valor Total da Emissão, caso sejam superadas condições precedentes para aquisição dos Ativos Alvo da 1ª Emissão, o Fundo, a princípio, seguirá as seguintes diretrizes (“Diretrizes de Alocação de Recursos”):

- (i) **Captação de recursos em montante superior ou igual à Captação Mínima e inferior a R\$ 242.500.000,00:** aquisição das ações de emissão da RE XVI, legítima proprietária do Ativo Alvo 2, após a implementação da Cisão Parcial RDN (observado que tal valor inclui os montantes necessários ao pré-pagamento antecipado dos CRI Ativo Alvo 2);
- (ii) **Captação de recursos em montante superior ou igual a R\$ 242.500.000,00 e inferior ao Valor Total da Emissão:** aquisição de parte das ações resgatáveis de emissão da Itatiaia Participações, legítima proprietária do Ativo Alvo 1 (observado que tal valor inclui os montantes necessários ao pagamento antecipado dos CRI Ativo Alvo 1);
- (iii) **Captação de recursos em montante igual ao Valor Total da Emissão:** aquisição das ações de emissão da RE XVI, legítima proprietária do Ativo Alvo 2, após a implementação da Cisão Parcial RDN, e de parte das ações resgatáveis de emissão da Itatiaia Participações, legítima proprietária do Ativo Alvo 1 (observado que tal valor inclui os montantes necessários ao pagamento antecipado dos CRI Ativo Alvo 1 e dos CRI Ativo Alvo 2);
- (iv) **Captação de recursos em montante superior ao Valor Total da Emissão:** aquisição das ações de emissão da RE XVI, legítima proprietária do Ativo Alvo 2, após a implementação da Cisão Parcial RDN, de parte das ações resgatáveis de emissão da Itatiaia Participações, legítima proprietária do Ativo Alvo 1 e Outros Imóveis e Outros Ativos, conforme Política de Investimento do Fundo (observado que tal valor inclui os montantes necessários ao pagamento antecipado dos CRI Ativo Alvo 1 e dos CRI Ativo Alvo 2).

**EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A TOTAL AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA 1ª EMISSÃO E/OU PARA O PAGAMENTO ANTECIPADO DA TOTALIDADE DOS CRI ATIVO ALVO 1 E DOS CRI ATIVO ALVO 2.**

Os recursos também serão utilizados para pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, bem como para o pagamento dos respectivos encargos e emolumentos vinculados aos Ativos Alvo da 1ª Emissão.

O Fundo conduzirá, com o auxílio de assessores externos, uma auditoria legal, técnica, de valor, contábil e fiscal (*due diligence*) dos Ativos Alvo da 1ª Emissão, por meio da qual terá informações mais precisas relacionadas aos imóveis, dentre as quais: a taxa de ocupação dos imóveis nos últimos anos, as condições e os valores de locação dos imóveis, as especificações técnicas e os seguros relacionados aos imóveis, sua cobertura e suficiência e a existência de quaisquer ônus e/ou garantias sobre os Ativos Alvo da 1ª Emissão. O resultado de referida auditoria impactará a decisão do Gestor de aquisição ou não destes ativos.

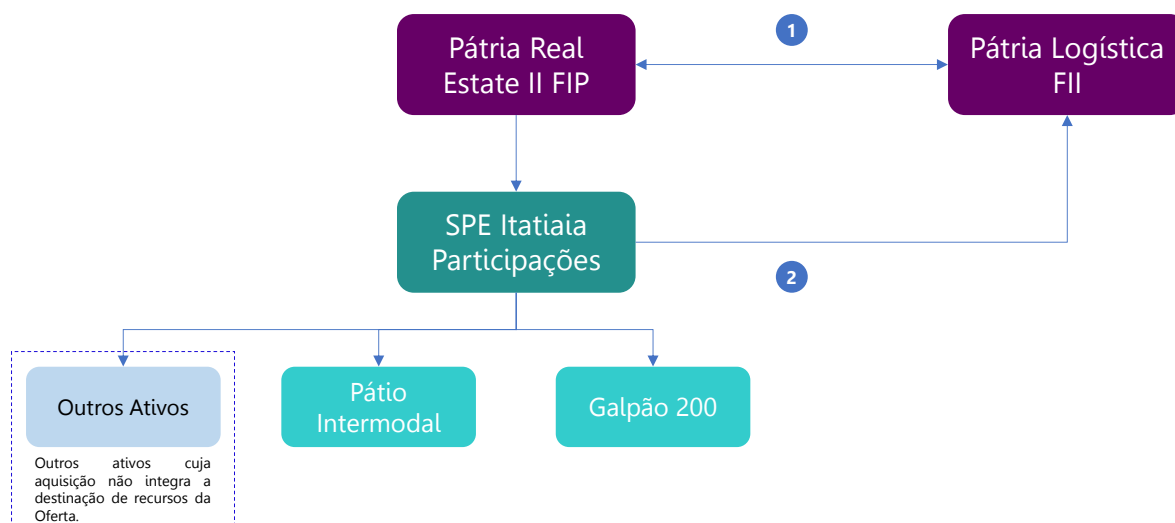
Adicionalmente, as aquisições dos Ativos Alvo da 1ª Emissão pretendidas pelo Fundo estão condicionadas, dentre outros fatores: (i) à conclusão satisfatória das negociações dos termos e condições dos contratos definitivos com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da 1ª Emissão; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da 1ª Emissão; (iii) **à aprovação das**

**aquisições em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista a situação de conflito de interesses em relação aos Ativos Alvo da 1ª Emissão (conforme abaixo descrita); e (iv) à captação dos recursos decorrentes da presente Oferta. Os laudos de avaliação dos Ativos Alvo da 1ª Emissão elaborados pela Cushman constam como Anexos VIII e IX deste Prospecto.**

### Estrutura de Aquisição

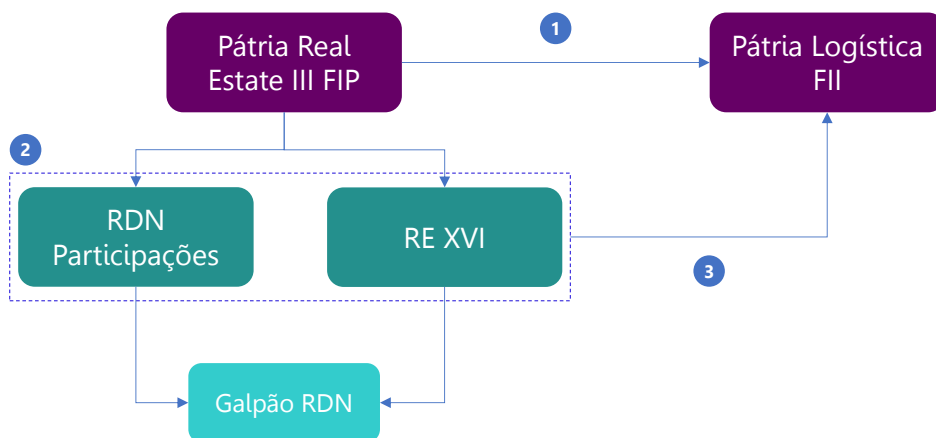
Os diagramas abaixo apresentam a estrutura que será observada para fins de aquisição dos Ativos Alvo da 1ª Emissão:

#### Ativo Alvo 1



1. Aquisição pelo Fundo de determinadas ações resgatáveis de emissão da SPE Itatiaia Participações, cuja titularidade atribuirá ao respectivo detentor o direito de resgatar suas ações em imóveis; e
2. As referidas ações resgatáveis adquiridas pelo Fundo serão efetivamente resgatadas mediante a entrega do Ativo Alvo 1.

#### Ativo Alvo 2



1. Realização da Cisão Parcial da RDN, com incorporação, pela RE XVI, atual proprietária direta do Ativo Alvo 2, da parcela cindida composta (i) por direitos sobre o Ativo Alvo 2, nos termos do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel com Condição Suspensiva e Outras Avenças” celebrado entre a RDN Participações e a RE XVI em 19 de fevereiro de 2015, e (ii) pela dívida relacionada aos CRI Ativo Alvo 2. Dessa forma, a propriedade e a posse do Ativo Alvo 2 passarão a ser da RE XVI, observado que, na mesma data, a RE XVI realizará o pré-pagamento integral da dívida relacionada aos CRI Ativo Alvo 2 e o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel com Condição Suspensiva e Outras Avenças” será extinto por confusão em decorrência da Cisão Parcial RDN;
2. Aquisição pelo Fundo das ações de emissão da RE XVI, atual proprietária direta do Ativo Alvo 2; e
3. Realização da extinção/liquidação da RE XVI, após incorporação ao seu patrimônio da parcela cindida da RDN Participações, de modo a que o Fundo detenha a propriedade direta sobre o imóvel.

### **Partes Relacionadas**

Os vendedores das sociedades proprietárias dos Ativos Alvo da 1ª Emissão são entidades administradas pelo Gestor. Dessa forma, a aquisição desses Ativos Alvo da 1ª Emissão pelo Fundo é considerada situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% das Cotas emitidas pelo Fundo. Portanto, como forma de viabilizar a aquisição das ações das sociedades proprietárias dos Ativos Alvo da 1ª Emissão, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição dos Ativos Alvo da 1ª Emissão pelo Fundo. Para tanto, a Administradora e o Gestor disponibilizarão aos Investidores da Oferta uma minuta de procuração específica que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor da Oferta no mesmo ato da ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Subscrição ou da assinatura do Boletim de Subscrição, outorgando, assim, poderes para representá-lo e votar em seu nome na referida Assembleia Geral de Cotista, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo, nem à Administradora, ou partes a eles vinculadas. Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo que, dentre os Ativos Alvo da 1ª Emissão, o Investidor da Oferta possa concordar com a aquisição das ações da(s) sociedade(s) proprietária(s) de cada um dos ativos individualmente, ou seja de um ou de dois ativos, não sendo obrigatória a concordância com a aquisição dos dois ativos em conjunto (“Procuração de Conflito de Interesse”).

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos Ativos Alvo da 1ª Emissão, mediante comunicação entregue à Administradora do Fundo em sua sede (Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo – SP).

Tendo em vista o acima disposto, a aquisição pelo Fundo de participação nas sociedades proprietárias dos Ativos Alvo da 1ª Emissão dependerá de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Em que pese a possibilidade de outorga de procuração, a Administradora e o Gestor destacam a importância da participação dos cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição dos ativos acima mencionados pelo Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas conforme quórum acima previsto.

**RECOMENDA-SE AOS POTENCIAIS INVESTIDORES A LEITURA DO MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO CONSTANTE DO ANEXO X AO PRESENTE PROSPECTO, PARA FINS DE OUTORGA DA PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES.**

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES DA PÁGINA 111 DESTE PROSPECTO.**

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.*

*Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.*

### **RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.**

#### ***Risco tributário na data do Prospecto***

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao IR. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral, sujeitam-se à incidência do IR na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. A Lei 8.668, conforme alterada pela Lei 9.779, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos aos seus cotistas, 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.

Nos termos da Lei 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – IRPJ, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei 11.033 ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por FII, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20%.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

#### ***Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação***

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da



criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### ***Riscos relativos às LCI e às LH***

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Os rendimentos advindos das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda na fonte. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre as LCI e as LH, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária em vigor por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

#### ***Liquidez reduzida das Cotas***

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

#### ***Fatores macroeconômicos relevantes***

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados imobiliário e de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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 o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

#### ***Riscos de mercado***

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágio, deságio e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, os títulos e valores mobiliários objeto de investimento pelo Fundo devem ser marcados 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. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, o que poderia impactar negativamente os Cotistas. Ademais, os Imóveis e os direitos reais sobre os Imóveis terão seus valores

atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Imóveis e de direitos reais sobre os Imóveis. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

### ***Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento***

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos títulos e valores mobiliários objeto de investimento pelo Fundo poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Adicionalmente, na hipótese de os Cotistas virem a receber Ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Imóveis, Ativos Imobiliários e Outros Ativos, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais Ativos. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

### ***Riscos do uso de derivativos***

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos aos Cotistas do Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

### ***Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário***

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### ***O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo***

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 Imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### ***A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados***

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis, direta ou indiretamente objeto de investimento pelo Fundo, 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.

O Brasil passou recentemente pelo processo de *impeachment* contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. Eventual incapacidade do governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

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

### ***Risco de desvalorização***

Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação, direta ou indiretamente, em Imóveis e Ativos Imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis que, direta ou indiretamente, vierem a ser 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 dos referidos Imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

### ***Risco sistêmico e do setor imobiliário***

O preço dos Imóveis que, direta ou indiretamente, vierem a ser objeto de investimento pelo Fundo, sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento dos imóveis, afetando os Ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos Ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

### ***Riscos de crédito***

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que compõem direta ou indiretamente a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos referidos Imóveis. A Administradora não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de 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 (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos, o que poderá afetar o preço de negociação de suas Cotas.

### ***Riscos de crédito dos Ativos Financeiros***

Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Financeiros ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos Financeiros ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

### ***Riscos relativos à rentabilidade e aos Ativos do Fundo***

O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em títulos e valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo, a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos Ativos do Fundo poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou ao arrendamento dos Imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis logísticos ou industriais, estarão sempre alugados ou arrendados. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e Outros Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Ativos Imobiliários e Outros Ativos, ou, ainda, de quaisquer Imóveis direta ou indiretamente mantidos na carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### ***Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis***

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do 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 referido Imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de Imóveis, direta ou indiretamente, de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do 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 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 Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Os investimentos nos Ativos e, conseqüentemente, no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de empreendimentos imobiliários e impactando adversamente o preço de tais empreendimentos. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos

Ativos alvo. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Ativos alvo, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Ativos alvo, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo.

#### ***Risco de Despesas Extraordinárias***

O Fundo, como proprietário, direta ou indiretamente, dos Imóveis, está sujeito ao pagamento de Despesas Extraordinárias com pintura, reformas, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatória, revisional etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

#### ***Riscos relacionados à regularidade de área construída***

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) 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.

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

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos empreendimentos imobiliários que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, em especial com relação ao Ativo Alvo 1 e ao Ativo Alvo 2, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

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

#### ***Risco operacional***

Considerando que o objetivo primordial do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento e/ou comercialização de Imóveis que sejam objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, bem como, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas.

Os Imóveis e a participação em SPE serão adquiridos pela Administradora, em nome do Fundo, conforme orientação do Gestor. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade do Gestor na avaliação e seleção dos Imóveis, e da participação em SPE que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Adicionalmente, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos, cuja aquisição será realizada direta e discricionariamente pelo Gestor. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade e discricionariedade do Gestor na avaliação, seleção e aquisição dos referidos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Assim, existe o risco de uma escolha e avaliação inadequadas dos Imóveis, das SPE, dos Ativos Imobiliários, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

### ***Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel***

Os locatários dos Imóveis direta ou indiretamente investidos pelo Fundo podem questionar juridicamente a validade das cláusulas e termos dos contratos de locação, questionando, dentre outros, os seguintes aspectos: (i) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato, embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, ainda que tal montante seja estipulado com base na avença comercial; e (ii) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação. Em qualquer caso, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### ***Risco de vacância***

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Ademais, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Imóveis 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 Imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis (os quais sempre que comercialmente possível serão atribuídos aos locatários ou arrendatários de tais Imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

### ***Risco de alterações na Lei do Inquilinato***

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

### ***Risco de reclamação de terceiros***

Na qualidade de proprietário fiduciário dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, a Administradora poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente.

### ***Risco de Aumento dos 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, o Fundo terá 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.

### ***Risco de desapropriação***

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) de propriedade direta ou indireta do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Em caso de desapropriação, eventual indenização paga pelo poder público poderá ser realizada em valor inferior ao necessário a indenizar as perdas do Fundo podendo impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### ***Risco de chamadas adicionais de capital***

Uma vez consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, seja em decorrência de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo ser liquidado antecipadamente, nos termos do Regulamento, ocasião em que os Cotistas deverão realizar aportes adicionais, sendo que tais aportes não serão remunerados pelo Fundo.

### ***Risco de desempenho passado***

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto 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 em que a Administradora e 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. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

### ***Os Imóveis da carteira do Fundo não necessariamente estão avaliados a valor de mercado***

Os Imóveis são avaliados pelo custo de aquisição e deduzido da depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida útil remanescente dos respectivos bens, a partir do mês subsequente ao da aquisição. Além disso, a Administradora e o Gestor podem ajustar a avaliação dos Ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos Imóveis constantes no relatório da Administradora e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente os Imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão apreçados a valor de mercado.

### ***Risco de outras restrições de utilização do Imóvel pelo Poder Público***

Outras restrições aos Imóveis direta ou indiretamente objeto de investimento pelo Fundo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel 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.

### ***Riscos Ambientais***

Os ativos que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (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; e 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 causador do dano, além de eventuais responsabilidades civis daí advindas também em face do Fundo 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 civis 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 na condução das atividades nos imóveis – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais –, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, 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 das sanções criminais

(inclusive em face de seus administradores). Além disso, os locatários e o Fundo, solidariamente, podem ser responsabilizados pela recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações daí decorrentes. Nestas hipóteses, podem ser negativamente afetados 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). Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume solidariamente a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

### ***Ação Civil Pública relacionada ao Complexo Logístico Multimodal Itatiaia - Ativo Alvo 1***

Foi ajuizada ação civil pública movida pelo Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro em face da Itatiaia Participações, da Valle Sul Pavimentação e Mineração Ltda., do Município de Itatiaia e do Instituto Estadual do Ambiente, os quais seriam solidariamente responsáveis por supostos danos causados a uma nascente e às áreas de preservação permanente de seu entorno, em razão da “construção da chamada ‘Via de Acesso’, que ligava a Rodovia Presidente Dutra ao parque industrial de Itatiaia” (Processo nº 0004887-46.2018.8.19.0081, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Itatiaia/RJ). Nesta ação, requereu-se a declaração judicial de que a área em questão seria área de preservação permanente, bem como que as rés fossem condenadas, entre outros, às obrigações de reparar, compensar e indenizar os danos ambientais supostamente causados, além da obrigação de pagar indenização por danos morais coletivos, a ser arbitrado em valor não inferior a R\$800.000,00.

Tendo em vista tal contingência, o fundo de investimento em participações, vendedor das ações representativas do capital social da Itatiaia Participações, se comprometeu a assumir os riscos decorrentes de tal ação civil pública e, caso venha a ser liquidado antes do término da ação civil pública deverá, previamente à sua liquidação, buscar aprovação de seus cotistas para constituir uma conta de depósito em garantia, na qual deverão ser depositados valores suficientes para arcar com eventuais perdas advindas da ação civil pública. Caso não haja a aprovação dos referidos cotistas, os valores para arcar com eventuais perdas advindas da ação civil pública deverão ser repassados ao Fundo, previamente à liquidação do veículo vendedor. O vendedor assumiu a obrigação de (i) buscar a aprovação para constituição da conta de depósito em garantia ou (ii) repassar os valores ao Fundo na hipótese de não aprovação, observado que não há qualquer garantia do cumprimento de tais obrigações. Adicionalmente, caso o vendedor honre sua obrigação de depositar ou repassar recursos para fazerem frente a eventuais perdas decorrentes da ação civil pública, não há como assegurar que os valores serão suficientes para arcar com as perdas que o Fundo venha a efetivamente sofrer em razão da ação civil pública, as quais não serão passíveis de regresso contra o vendedor, dado sua liquidação em tal situação. Portanto, em qualquer das hipóteses aqui elencadas, o Fundo e seus Cotistas poderão sofrer perdas relevantes.

### ***Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais***

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários, podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estar sujeitos a sanções criminais (inclusive seus administradores). 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 ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários de Imóveis direta ou indiretamente objeto de investimento pelo Fundo tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos referidos Imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo, podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados



adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. 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.

#### ***Risco de não contratação de seguro***

Se, porventura, algum locatário ou arrendatário dos Imóveis vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos Imóveis e o Imóvel vier a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Ativos e consequentemente do Fundo, bem como seu desempenho operacional.

#### ***Risco de desastres naturais e sinistro***

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso em nossos resultados operacionais e condição financeira.

#### ***Risco relacionado à propriedade das Cotas***

A carteira do Fundo será composta preponderantemente, direta ou indiretamente, por Imóveis e Ativos Imobiliários, no entanto, a propriedade das Cotas do Fundo não confere aos Cotistas propriedade direta sobre tais Imóveis e Ativos Imobiliários, ou seja, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo. Por outro lado, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes da carteira do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

#### ***Risco relacionado à inexistência de Ativo no patrimônio do Fundo na data do Prospecto***

O Fundo não possui um Imóvel, Ativo Imobiliário ou Outro Ativo específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar Imóveis, Ativos Imobiliários ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Imóveis, Ativos Imobiliários e Outros Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Imóveis, Ativos Imobiliários e Outros Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### ***Risco de concentração da carteira do Fundo***

O Fundo destinará os recursos captados com a Emissão para a aquisição dos Ativos Alvo da 1ª Emissão que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir um número limitado de

Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Oscilações ou desvalorizações destes Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos poderão refletir em uma possível perda nos resultados do Fundo.

#### ***Risco relacionado à existência de uma única classe de Cotas***

O Fundo possui classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com Cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

#### ***Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo***

Os Ativos Financeiros e algumas espécies de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em valores mobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Imóveis que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor 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 Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

#### ***Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários***

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos e pelos Ativos Financeiros. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita dos Imóveis, a venda dos Imóveis e/ou a amortização e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

#### ***Risco de desenquadramento passivo involuntário***

Sem prejuízo do estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo; ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

#### ***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 dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida 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 a que o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “Risco de descontinuidade”, abaixo, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

***Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital***

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

***Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas***

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e/ou na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

***Risco jurídico***

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

***Risco regulatório***

Os FII são regidos, entre outros normativos, pela Lei 8.668 e pela Instrução CVM 472, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos FII, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

***Risco relativo à concentração e pulverização***

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, o que pode ocasionar prejuízo a tais Cotistas minoritários.

***Não existência de garantia de eliminação de riscos***

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos,

alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, mantida pela Administradora, poderá ter sua eficiência reduzida.

#### ***Risco relativo ao Prazo de Duração indeterminado do Fundo***

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

#### ***Risco da morosidade da Justiça Brasileira***

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis e Ativos Imobiliários, 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 Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

#### ***Risco relativo à emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista***

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, será conferido aos Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, nos termos do Regulamento do Fundo. Entretanto, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, caso não exerçam, total ou parcialmente, o respectivo direito de preferência.

#### ***Risco relativo à não substituição da Administradora, do Gestor ou do Custodiante***

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

#### ***Risco de governança***

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (i) a Administradora ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

### ***Risco de potencial conflito de interesse***

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

### ***Risco de não aprovação do conflito de interesses***

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

### ***Risco relacionado à ineficiência da estrutura das SPE após a aquisição dos Ativos Alvo da 1ª Emissão***

O Fundo tem por objetivo gerir os Ativos Alvo da 1ª Emissão da forma mais eficiente possível após sua aquisição com o sucesso da colocação da Oferta junto aos Investidores, eliminando estruturas societárias desnecessárias aos fundos de investimento imobiliários. Contudo, a ineficiência ou impossibilidade do Fundo em eliminar determinadas estruturas societárias ou o atraso nesta tarefa, pode gerar uma ineficiência fiscal e, consequentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os ativos alvo da Oferta trazem consigo obrigações originadas pelas sociedades proprietárias dos Ativos Alvo da 1ª Emissão na aquisição ou no desenvolvimento dos respectivos imóveis e/ou empreendimentos, a incapacidade do Fundo em aportar o capital em tais sociedades para pagamento de tais obrigações ou o atraso na realização dos aportes poderá aumentar o período de incidência de juros em tais dívidas, que deverão ser suportados pelas respectivas sociedades, o que poderá prejudicar temporariamente a rentabilidade do Fundo.

### ***Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da 1ª Emissão existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo***

Caso existam autuação, processos judiciais ou administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo da 1ª Emissão sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários.

### ***Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento***

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Imóveis e/ou Ativos

Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

***Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento***

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham objeto similar ao objeto do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

***Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Emissão***

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas inicialmente ofertada pelo Fundo, nos termos do presente Prospecto, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo de diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

***Risco de Não Concretização da Oferta***

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta terão suas ordens canceladas. Neste caso, os Investidores da Oferta que já tiverem realizado o pagamento do Preço de Emissão para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que condicionaram seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução 400 e no item “Distribuição Parcial” na página 79 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

***Risco da Distribuição Parcial e de não atingimento da Captação Mínima da Oferta***

A Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja atingida a Captação Mínima da Oferta, equivalente a 1.900.000 Cotas, totalizando o montante equivalente à Captação Mínima de R\$ 190.000.000,00. Na ocorrência desta hipótese, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo. Adicionalmente, caso seja atingida a Captação Mínima da Oferta, mas não seja atingido o Valor Total da Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuída será equivalente à Captação Mínima, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida.

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

Caso após a conclusão da liquidação da Oferta a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

***O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário***

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. A Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

***Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta***

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

***Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta***

Conforme disposto na Seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Colocação e Procedimento de Distribuição” na página 73 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a autorização da B3. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

***Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais***

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, e se a alíquota for superior a zero.

***Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição***

O Fundo, representado pela Administradora, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas no Brasil. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta.

Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

***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 FII 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.

#### ***Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções***

O Fundo, a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do estudo de viabilidade constante como Anexo VII ao presente Prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do estudo de viabilidade constante como Anexo VII ao presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

#### ***Riscos relacionados à Covid-19 e seu impacto no mercado de capitais brasileiro***

O Brasil, assim como outros países, está atualmente enfrentando impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a Covid-19. Tendo em vista os recentes impactos negativos nos mercados de capitais mundiais, observou-se no primeiro trimestre de 2020, elevada volatilidade na precificação de ativos financeiros. Neste momento, não é possível prever os impactos relacionados à Covid-19 nas perspectivas de desempenho do Fundo, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

#### ***Risco relativo ao procedimento na aquisição ou alienação de Imóveis ou SPE***

O sucesso do Fundo depende da aquisição de Imóveis ou SPE. O processo de aquisição de Imóveis ou SPE depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado quando da aquisição de um Imóvel ou SPE e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar Imóvel ou SPE, ou então não poderá fazê-lo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de um 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 Imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de Imóveis de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do 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 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 de determinado Imóvel para o Fundo, bem como na obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos a tal Imóvel. Por fim, existe, ainda, a possibilidade de o procedimento de diligência relacionado a um Imóvel ser falho, não identificando determinados passivos, relevantes ou não, que possam de alguma forma afetar negativamente o patrimônio do Fundo. Todas as hipóteses mencionadas acima podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### ***Risco de atraso na conclusão dos Ativos Alvo da 1ª Emissão***

Os Ativos Alvo da 1ª Emissão poderão se encontrar em fase de desenvolvimento, e, portanto, passível de eventuais atrasos na conclusão das obras ou na obtenção do correspondente habite-se e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos Ativos Alvo da 1ª Emissão por parte da respectiva construtora aos respectivos adquirentes, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

#### ***Risco relacionado à aquisição de Imóveis-Alvo onerados***

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em Imóveis objeto de ônus ou garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos Imóveis onerados, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição



do 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 Imóvel ao Fundo. Adicionalmente, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar referidos ônus ou garantias, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### ***Risco de Lançamento de Imóveis Destinados a Operações de Logística Próximos aos Ativos***

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes, destinados a operações de logística, em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Ativos 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.

#### ***Risco relacionado à concorrência na aquisição de Imóveis ou SPEs***

O sucesso do Fundo depende da aquisição direta de Imóveis ou por meio do investimento em imóveis por meio da aquisição de SPEs que detém estes Imóveis. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais Imóveis e/ou SPEs de outros *players* do mercado, poderá enfrentar dificuldades na aquisição desses ativos, correndo o risco de ter inviabilizados determinados investimentos em decorrência do aumento de preços em razão de tal concorrência. Caso o Fundo não consiga realizar os investimentos necessários em Imóveis ou SPEs ou caso os preços de tais investimentos sejam excessivamente aumentados em razão da concorrência com outros interessados em tais ativos, o Fundo poderá não obter o resultado esperado com tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada poderá ser afetada negativamente.

#### ***Demais riscos***

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXOS**

---

- Anexo I** - Instrumento Particular de Constituição do Fundo
- Anexo II** - Instrumento Particular que aprovou a transformação e a alteração da denominação social do Fundo, a Oferta e a Emissão
- Anexo III** - Instrumento Particular que ratificou a Oferta e a Emissão
- Anexo IV** - Instrumento Particular que aprovou o Regulamento
- Anexo V** - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo VI** - Declaração da Administradora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo VII** - Estudo de Viabilidade
- Anexo VIII** - Laudo de Avaliação do Ativo Alvo 1
- Anexo IX** - Laudo de Avaliação do Ativo Alvo 2
- Anexo X** - Manual de Exercício de Voto

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO I****Instrumento Particular de Constituição do Fundo**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO CARMESIM FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO

.....

**MODAL DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº. 501, 5º andar (parte), Bloco I, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 05.389.174/0001-01, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“Administrador”),

### RESOLVE:

1. Constituir um fundo de investimento multimercado, com cotas nominativas e escriturais, sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação em carteira diversificada de ativos financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro, que será denominado **CARMESIM FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO** (“Fundo”), a ser regido pelo Regulamento anexo ao presente (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, notadamente a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“Instrução CVM nº 555/14”);
2. Designar o Sr. **Pedro Marcelo Luzardo Aguiar**, brasileiro, bacharel em direito, casado, portador da carteira de identidade nº 065298994, expedida pelo IFP/RJ, e inscrito no CPF sob o nº 002.218.937-84, onde tem escritório na Praia de Botafogo nº. 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, devidamente autorizado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários., como responsável pelo Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas.
3. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 8º da Instrução CVM nº 555/14, necessários à obtenção automática do registro de constituição e funcionamento do Fundo; e

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 3º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



4. Aceitar, promulgar e consolidar, neste ato o Regulamento do **CARMESIM FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO**, cujo teor, rubricado pelas partes, passa a fazer parte integrante e complementar do presente instrumento.

E assim, por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para todos os fins de direito.

Rio de Janeiro, 18 de outubro de 2019.

---

**MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)*

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 3º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: dc9d7294228b52d36fbbba72705fef600

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



3o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o no de protocolo 1166321

CUSTAS:  
Emolumentos: R\$ 136,52  
Distribuidor: R\$ 0,41  
Lei 3217/99: R\$ 30,88  
Lei 4.664/05: R\$ 7,71  
Lei 111/06: R\$ 7,71  
Lei 6281/12: R\$ 6,17  
ISSQN: R\$ 8,28  
Total: R\$ 218,26

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EDBR92872-JPP  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 23/10/2019  
MARCOS ANTONIO FERNANDES DA  
SILVA:51062410734



### Características do documento original

Arquivo: Inst\_Constituição - FIM  
CARMESIM.pdf.p7s  
Páginas: 2  
Nomes: 1  
Descrição: Instrumento de Constituição

### Assinaturas digitais do documento original



Certificado:  
CN=CARLOS BERNARDO DE SA KESSLER:10234184795, OU=AR  
SERASA, OU=62173620000180, OU=AC SERASA RFB v5, OU=RFB e-CPF  
A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,  
OU=000001009296768, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 09/10/2019 à 08/10/2022

Data/Hora computador local: 21/10/2019 08:46:33

Carimbo do tempo: Não



Certificado:  
CN=RONALDO RODRIGUES DE GOUVEIA JUNIOR:11087446724,  
OU=26553520005001, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3,  
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 24/05/2019 à 23/05/2022

Data/Hora computador local: 21/10/2019 15:18:18

Carimbo do tempo: Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXO II**

---

Instrumento Particular que aprovou a transformação e a alteração  
da denominação social do Fundo, a Oferta e a Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**Ato da Administradora para Alteração do Regulamento do  
Carmesim Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado**  
CNPJ/ME nº 35.754.164/0001-99

.....

Por este instrumento particular, **Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, Botafogo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003 ("Administradora") do **Carmesim Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado**, fundo de investimento multimercado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.754.164/0001-99 ("Fundo"), tendo em vista que o Fundo não iniciou suas atividades e não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE:**

- a) Aprovar a transformação do Fundo, que passará a ser constituído como fundo de investimento imobiliário, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, conforme alterada, bem na forma da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
- b) Aprovar a alteração da denominação do Fundo, que passará a ser identificado como **Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário;**
- c) Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar com a redação prevista em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo I do presente instrumento;
- d) Aprovar a 1ª emissão de cotas do Fundo, conforme condições descritas no Capítulo IX do Regulamento anexo ao presente instrumento ("1ª Emissão"), bem como a realização da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª Emissão ("Oferta"), que será

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar. Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 3º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



realizada no Brasil, sob coordenação da **XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"). A Oferta será realizada sob regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e demais leis e regulamentações aplicáveis.

A Administradora está autorizada a tomar todas as medidas necessárias e/ou firmar todos os documentos pertinentes à: (i) atualização, perante os órgãos públicos competentes, dos dados cadastrais do Fundo, (ii) concretização da 1ª Emissão e da Oferta, e (iii) operacionalização do Fundo.

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

Rio de Janeiro, 15 de janeiro de 2020

---

**Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Administradora

(Página de assinaturas do Ato da Administradora para Alteração do Regulamento do Carmesim Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado)

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar. Torre Pão de Açúcar - 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 3º andar - 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



**Anexo I**

**Versão Consolidada do Regulamento**



*[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)*




Praia de Botafogo, 501 - 6º andar. Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 3º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: bfb81f09d1d2d774bcb670212ee3e1ac

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 24/01/2020, protocolado sob o nº 1168612 e averbado ao protocolo nº 1166321, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro	Características do documento original
	<b>Arquivo:</b> FII Patria Logística - Ato do Administrador.vf.pdf.p7s <b>Páginas:</b> 3 <b>Nomes:</b> 1 <b>Descrição:</b> Ato do Administrador
<p>3o Ofício do Registro de Títulos e Documentos Cidade do Rio de Janeiro Documento apresentado hoje e registrado sob o no de protocolo 1168612</p> <p><b>CUSTAS:</b> Emolumentos: R\$ 72,32 Distribuidor: R\$ 0,42 Lei 3217/99: R\$ 18,17 Lei 4.664/05: R\$ 4,53 Lei 111/06: R\$ 4,53 Lei 6281/12: R\$ 3,63 ISSQN: R\$ 4,94 Total: R\$ 129,92</p> <p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EDBR95210-NBN Consulte a validade do selo em: <a href="https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico">https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</a></p> <p>Dou fé, Rio de Janeiro 24/01/2020 MARCOS ANTONIO FERNANDES DA SILVA:51062410734</p>	<p><b>Assinaturas digitais do documento original</b></p> <p> <b>Certificado:</b> CN=RONALDO RODRIGUES DE GOUVEIA JUNIOR:11087446724, OU=26553520005001, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR <b>Integridade da assinatura:</b> Válida <b>Validade:</b> 24/05/2019 à 23/05/2022 <b>Data/Hora computador local:</b> 23/01/2020 13:01:26 <b>Carimbo do tempo:</b> Não</p> <p> <b>Certificado:</b> CN=PEDRO MARCELO LUZARDO AGUIAR:00221893784, OU=Autenticado por Certisign Certificadora Digital, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR <b>Integridade da assinatura:</b> Válida <b>Validade:</b> 16/05/2018 à 15/05/2021 <b>Data/Hora computador local:</b> 23/01/2020 14:10:13 <b>Carimbo do tempo:</b> Não</p>





### **ANEXO III**

---

Instrumento Particular que ratificou a Oferta e a Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

*Oficial Titular: Paula da Silva Pereira Zaccaron*

Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-9815 - Email: 5rtdsp@5rtdsp.com.br - Site: www.5rtdsp.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE  
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

**Nº 1.581.509 de 02/06/2020**

**Certifico e dou fé** que o documento em papel, contendo **34 (trinta e quatro) páginas**, foi apresentado em 01/06/2020, o qual foi protocolado sob nº 1.592.169, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.581.509** no Livro de Registro B deste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

**Natureza:**

CONSTITUIÇÃO DE FUNDO

São Paulo, 02 de junho de 2020


**( ASSINADO ELETRONICAMENTE )**

José Natal da Silva Filho

Escrevente

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 11.159,49	R\$ 3.171,64	R\$ 2.170,82	R\$ 587,34	R\$ 765,90
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 535,66	R\$ 233,90	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 18.624,75



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:  
[servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](https://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro)  
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

**00181376185458385**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
**1135894TICF000016645EC20G**

<p><u>Página</u> 000001/000034</p> <p><u>Registro Nº</u> 1.581.509</p> <p>02/06/2020</p>		<p>Protocolo nº 1.592.169 de 01/06/2020 às 12:40:19h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.581.509 em 02/06/2020 neste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por José Natal da Silva Filho - Escrevente.</p>									
		Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
		R\$ 11.159,49	R\$ 2.171,64	R\$ 2.170,52	R\$ 587,34	R\$ 705,90	R\$ 535,66	R\$ 233,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 18.624,75



3ºRTD RJ  
Protocolo nº: 1170242



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
3º OFÍCIO

20 MAI 2020 1170242

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME  
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

**Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário**  
CNPJ/ME nº 35.754.164/0001-99

Por este instrumento particular, **Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, Botafogo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003 ("Administradora") do **Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.754.164/0001-99 ("Fundo"), resolve:

- Transferir, a partir da presente data, a administração fiduciária do Fundo para a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, no município de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.610.500/0001-88 ("Nova Administradora"), devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016;
- Aprovar a substituição dos prestadores de serviço de escrituração de cotas e custódia dos ativos do Fundo pela Nova Administradora;
- Em razão da transferência e das substituições acima mencionadas, bem como de determinadas exigências formuladas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar com a redação prevista em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo I do presente instrumento; e
- A Nova Administradora, por meio deste instrumento particular, ratifica a deliberação do item "(d)" do "Ato da Administradora para Alteração do Regulamento do Carmesim Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado" datado de 15 de janeiro de 2020, o qual aprovou a realização da 1ª emissão de cotas do Fundo, conforme condições descritas no Capítulo IX do Regulamento anexo ao presente instrumento ("1ª Emissão"), bem como a realização da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª Emissão ("Oferta"), que será realizada no Brasil, sob a coordenação da **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º andar ao 30º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"). A Oferta será realizada sob regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis.

www.modal.com.br  
Praia de Botafogo, 501 - 6º andar - Torre Pão de Açúcar - 22250-040 RJ  
Tels: 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 3º andar - 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **ANEXO IV**

---

Instrumento Particular que aprovou o Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





**Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do  
Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário  
CNPJ/ME nº 35.754.164/0001-99**

Por este instrumento particular, **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, no município de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("**Administradora**") do **Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.754.164/0001-99 ("**Fundo**"), considerando o disposto no Art. 17-A, inciso I da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e que o fundo ainda não possui cotistas, resolve, em razão de determinadas exigências formuladas pela CVM, aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar com a redação prevista em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo I do presente instrumento.

Nos termos do art. 1.368-C do Código Civil Brasileiro, alterado na forma da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, o registro do Regulamento do Fundo perante a CVM é condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros, ficando dispensado o seu arquivamento perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

São Paulo, 09 de junho de 2020

Lilian Palacios Mendonça Cerqueira  
RG: 62.154.710-4  
CPF: 052.718.287-78

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Administradora

Ariane de Carvalho Sárgo Verrone  
RG: 48.717.654-6  
CPF: 405.325.768-96



**Anexo I**  
**Versão Consolidada do Regulamento**



## **REGULAMENTO DO**

### **PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ/ME nº 35.754.164/0001-99**

São Paulo, 09 de junho de 2020.



## ÍNDICE

<a href="#">CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO</a>	3
<a href="#">CAPÍTULO II - PRESTADORES DE SERVIÇOS</a>	7
<a href="#">CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO</a>	10
<a href="#">CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO</a>	10
<a href="#">CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO</a>	11
<a href="#">CAPÍTULO VI - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA</a>	14
<a href="#">CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO</a>	14
<a href="#">CAPÍTULO VIII - DAS COTAS</a>	15
<a href="#">CAPÍTULO IX – DAS EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS</a>	15
<a href="#">CAPÍTULO X - ENCARGOS</a>	18
<a href="#">CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES</a>	19
<a href="#">CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS</a>	21
<a href="#">CAPÍTULO XIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO</a>	22
<a href="#">CAPÍTULO XIV - TRIBUTAÇÃO</a>	23
<a href="#">CAPÍTULO XV - ASSEMBLEIA GERAL</a>	23
<a href="#">CAPÍTULO XVI - LIQUIDAÇÃO</a>	27
<a href="#">CAPÍTULO XVII - ATOS E FATOS RELEVANTES</a>	29
<a href="#">CAPÍTULO XVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA</a>	30
<a href="#">CAPÍTULO XIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA</a>	30
<a href="#">CAPÍTULO XX - EXERCÍCIO SOCIAL</a>	30
<a href="#">CAPÍTULO XXI - FORO</a>	30



O **PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), com prazo de duração indeterminado e regido por este regulamento ("Regulamento"), conforme termos e condições abaixo.

Os termos iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos neste Regulamento, ainda que posteriormente ao seu uso.

## **CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO**

1.1 A administração do Fundo será exercida pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administradora"), ou quem vier a substituí-la.

1.2 A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, podendo, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento:

- a) realizar a alienação ou a aquisição de Imóveis e de participação em SPE, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação do Gestor, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- b) se for o caso, providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis, títulos aquisitivos e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos: (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- c) manter, a suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) os registros dos detentores das cotas emitidas pelo Fundo (respectivamente, "Cotas" e "Cotistas") e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (iii) a documentação relativa aos Ativos objeto de investimento pelo Fundo e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do Auditor e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo;



- d) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, nos termos previstos neste Regulamento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- e) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- f) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo;
- g) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos deste Regulamento e da regulamentação vigente;
- h) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (c) deste item 1.2. até o término do procedimento;
- i) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;
- j) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- k) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto (quando aplicável), bem como as deliberações da assembleia geral de Cotistas;
- l) 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;
- m) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- n) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observado que, na hipótese de eventual contratação de formador de mercado para as Cotas deverá observar os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor;
- o) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;
- p) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, conforme orientação do Gestor;
- q) abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;
- r) transigir;
- s) representar o Fundo em juízo ou fora dele;
- t) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas de emissão do Fundo;
- u) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472; e
- v) acompanhar o desempenho dos Ativos do Fundo.



1.3 É vedado à Administradora e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- a) receber depósito em sua conta corrente;
- b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- c) contrair ou efetuar empréstimo;
- d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- e) aplicar no exterior recursos captados no país;
- f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o empreendedor, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da regulamentação específica, e/ou entre o Fundo e o representante de Cotistas, eleito nos termos do item 15.6., abaixo;
- j) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- l) 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;
- m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;
- n) praticar qualquer ato de liberalidade;
- o) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, desde que observadas as regras legais aplicáveis, de Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas pelo Fundo;
- p) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- q) condicionar o deferimento de pedido dos Cotistas ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos, exceto: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.



1.3.1 A vedação prevista na alínea "j", acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

1.4 A Administradora e/ou o Gestor devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral, ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável.

1.4.1 Nas hipóteses previstas no item 1.4, acima, a Administradora fica obrigada a:

- i) convocar imediatamente a assembleia geral para eleger o substituto da Administradora e/ou do Gestor, conforme aplicável, ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e
- ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

1.4.2 Na hipótese de a Administradora e/ou o Gestor renunciar(em) às suas funções e a assembleia geral de que trata o subitem 1.4.1 acima: (i) não nomear instituição administradora e/ou gestora habilitada para substituir a Administradora ou o Gestor, conforme aplicável; ou (ii) não obtiver quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo XVI, para deliberar sobre a substituição da Administradora e/ou do Gestor, conforme aplicável, ou a liquidação do Fundo, a Administradora procederá à liquidação automática do Fundo, no prazo máximo de 40 (quarenta) dias a contar da data da referida assembleia geral.

1.4.3 Ressalvada a hipótese de liquidação do Fundo pela não substituição da Administradora, conforme mencionado no subitem 1.4.2, acima, no caso de renúncia ou descredenciamento da Administradora, esta deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

1.4.4 No caso de renúncia do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, sob pena de liquidação do Fundo pela Administradora. No caso de descredenciamento do Gestor, a CVM nomeará gestor temporário até a eleição de novo gestor.





1.4.5 É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o subitem 1.4.1 no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

1.4.6 No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), sem prejuízo do Capítulo XV deste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

1.4.7 Aplica-se o disposto no subitem 1.4.1, (ii), mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou descredenciamento pela CVM da Administradora e/ou do Gestor, ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador e/ou gestor, conforme o caso, para processar a liquidação do Fundo.

1.4.8 Se a assembleia geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

1.4.9 Nas hipóteses referidas no subitem 1.4.1., acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

1.4.10 A sucessão da propriedade fiduciária de Imóveis integrantes de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

1.5 Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

## **CAPÍTULO II - PRESTADORES DE SERVIÇOS**

2.1 A Administradora contratará, em nome do Fundo, os seguintes prestadores de serviços:

2.1.1 **CUSTODIANTE.** A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("Custodiante") ou quem vier a substituí-la. A Custodiante prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.



2.1.2 **ESCRITURADOR.** A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, anteriormente qualificada ("Escriturador"), prestará os serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo.

2.1.3 **AUDITOR.** A Administradora deverá contratar empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo ("Auditor"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

2.1.4 **GESTOR.** As atividades de gestão de carteira do Fundo, bem como as atividades de consultoria especializada na análise, seleção e avaliação de Imóveis, SPE, Ativos Imobiliários e Outros Ativos, serão exercidas pelo **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 12.461.756/0001-17, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.789 de 06 de julho de 2011 ("Gestor"), ou quem vier a substituí-lo.

2.1.4.1 O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e no Regulamento:

- a) identificar, avaliar e acompanhar os Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, e recomendar à Administradora a aquisição ou a venda de tais Ativos, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos deverá seguir o quanto disposto no item 5.1.3 e respectivos subitens;
- b) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- c) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no item 2.2 abaixo;
- d) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- e) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- f) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do Fundo;



- g) discutir propostas de locação dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- h) monitorar investimentos financeiros realizados pelo Fundo;
- i) recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis e em SPE;
- j) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo na área imobiliária;
- k) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- l) implementar benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sua valorização; e
- m) quando entender necessário, submeter à Assembleia Geral de Cotistas proposta de grupamento ou desdobramento das Cotas do Fundo.

2.1.4.2 O Gestor deverá recomendar à Administradora a aquisição e/ou a alienação de Imóveis e de participação do Fundo em SPE, atendendo, sempre, a Política de Investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que o Gestor venha a encontrar algum Imóvel ou SPE que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que o Gestor entenda que tal Imóvel ou participação do Fundo em SPE deva ser alienada, será seguido o fluxo operacional acordado entre a Administradora e o Gestor.

2.1.4.3 O Gestor e a Administradora não têm qualquer responsabilidade solidária entre si, respondendo cada um por eventuais prejuízos que sejam causados ao Fundo em virtude de suas condutas culposas ou dolosas e contrárias à lei, ao Regulamento e aos atos normativos expedidos pela CVM.

2.1.5 **DISTRIBUIDORES.** A distribuição de cotas do Fundo será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre a Administradora e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas.

2.2 A Administradora, em nome do Fundo, poderá, conforme orientação do Gestor, contratar empresas igualmente especializadas e devidamente capacitadas a prestar os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos Imóveis, caso o Gestor não realize diretamente tais serviços. A contratação aqui prevista deverá ser objeto de prévia e criteriosa análise e seleção do contratado e observar as condições usuais de mercado.

2.3 Nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução da CVM nº 472, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a



responsabilidade pela gestão dos Imóveis do Fundo e da participação do Fundo em SPE compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

2.4 Independentemente de Assembleia Geral, a Administradora, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

### **CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO**

3.1 As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, sejam pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, bem como, exemplificativamente, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

### **CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

4.1 O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários.



## CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1 O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido: (i) diretamente, mediante a aquisição de imóveis logísticos ou industriais, construídos ou em construção (observado, nesta hipótese, o quanto disposto no item 5.1.1., abaixo), localizados no território nacional, e/ou direitos reais sobre tais imóveis, para posterior locação ou arrendamento com possibilidade de alienação ("Imóveis"); e/ou (ii) indiretamente em Imóveis, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), que invistam em Imóveis; (b) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, que invistam no mínimo 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis; (d) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (e) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (sendo que, os ativos referidos nas alíneas "b" a "e" são doravante referidos como "Ativos Imobiliários").

5.1.1 Para os fins do inciso "(i)" do item 5.1., acima, o Fundo poderá investir em empreendimentos em construção ou em desenvolvimento (inclusive terrenos), observados os seguintes limites:

- a) até 25% (vinte e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em imóveis ou empreendimentos que possuam ou sejam adquiridos com garantia de renda para o Fundo durante o período de obras até a obtenção do habite-se ou documento equivalente, ainda que provisório;
- b) nos 18 (dezoito) meses seguintes (inclusive) a contar da data de encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo: até 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido em imóveis ou empreendimentos que possuam ou sejam adquiridos sem garantia de renda para o Fundo durante o período de obras até a obtenção do habite-se ou documento equivalente, ainda que provisório; e
- c) a partir do 18º (décimo oitavo) mês (exclusive) a contar da data de encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo: até 15% (quinze por cento) de seu patrimônio líquido em imóveis ou empreendimentos que possuam ou sejam adquiridos sem garantia de renda para o Fundo durante o período de obras até a obtenção do habite-se ou documento equivalente, ainda que provisório.



5.1.2 O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

5.1.3 O Fundo poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados (em conjunto, "Outros Ativos", sendo que os Imóveis, as SPE, os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto, serão referidos simplesmente como "Ativos"), até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observado o disposto no item 5.1., acima:

- a) Letras de Crédito Imobiliário – LCI de longo prazo de emissão de instituição financeira autorizada;
- b) Letras Hipotecárias – LH de longo prazo de emissão de instituição financeira autorizada;
- c) Letras Imobiliárias Garantidas – LIG que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela *Standard&Poors*, *Fitch* ou *Moody's*;
- d) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição:
  - (i) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela *Standard&Poors*, *Fitch* ou *Moody's*; ou
  - (ii) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI, na data da respectiva aquisição/subscrição pelo Fundo; e
- e) Outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM nº 472.

5.1.4 As aquisições de Imóveis e/ou SPE a serem realizadas pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472.

5.2 O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos neste Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias, poderá manter a parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em: (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI ("Fundos Investidos"); (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; e (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial (sendo os ativos descritos nos incisos anteriores denominados "Ativos Financeiros").

5.3 Uma vez integralizadas as Cotas, assim como em qualquer situação que resulte no desinvestimento em Ativo(s), a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros, não devendo tais alocações serem consideradas desenquadramento para fins de composição mínima da carteira nos termos dessa Política de Investimento.



5.4 A Administradora, em relação aos Imóveis e às SPE, selecionará os investimentos do Fundo conforme recomendação do Gestor, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, observado o disposto na política de investimento do Fundo.

5.5 O Gestor, em relação aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e aos Ativos Financeiros, selecionará os investimentos do Fundo a seu critério, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, respeitados, contudo, os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM nº 472, em relação aos títulos e valores mobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo.

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

5.6.1 O Fundo poderá realizar outras operações permitidas pela legislação em vigor, desde que respeitadas as diretrizes e restrições definidas nesta política de investimento e na legislação em vigor, incluindo a possibilidade de Fundo ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

5.7 O objeto do Fundo e sua política de investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da assembleia geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido no item 15.3 deste Regulamento.

5.8 O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

5.9 Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("SELIC"), no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos.

5.10 A aferição de valor dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade da Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação. O critério de apuração dos ativos é reproduzido no Manual de Apuração dos Ativos da Custodiante, observadas as disposições da Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais normas aplicáveis.



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

5.12 As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia da Administradora, do Gestor, da Custodiante, de qualquer instituição contratada para realizar a distribuição das Cotas, e nem do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

## **CAPÍTULO VI - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

6.1 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, conforme recomendação do Gestor, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela assembleia geral.

6.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 1.2., alínea “b” deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo e que não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

## **CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO**

7.1 A Administradora receberá remuneração, fixa e anual, de 1,13% (um inteiro e treze centésimos por cento), incidente sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo, no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado que será devido o valor mínimo mensal de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) durante os 3 (três) primeiros meses após a data de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo e de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) após o referido período (“Taxa de Administração”).

7.1.1 A Taxa de Administração compreende, além da remuneração devida à Administradora e ao Gestor, os serviços de controladoria, custódia e escrituração das Cotas.

7.1.2 A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga nos dias úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à





Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.

7.1.3 O valor mínimo mensal descrito no item 7.1., acima, será corrigido anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("IGP-M/FGV").

7.2 Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação em cotas de fundos de investimento e de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento que também cobram taxa de administração, a Taxa de Administração prevista não contempla quaisquer taxas de administração cobradas na realização de tais investimentos pelo Fundo.

7.3 Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

7.4 Não será cobrada qualquer taxa de performance pelo Fundo.

## **CAPÍTULO VIII - DAS COTAS**

8.1 As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

8.2 As Cotas serão emitidas em classe e série únicas.

8.3 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

8.4 O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na hipótese do item 12.6. e subitens deste Regulamento.

## **CAPÍTULO IX – DAS EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS**

9.1 No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, serão emitidas inicialmente, até 4.300.000 (quatro milhões e trezentas mil) Cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo o montante de até R\$ 430.000.000,00 (quatrocentos e trinta milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) com o exercício, total ou parcial, de opção de lote adicional, totalizando, desse modo, até 860.000 (oitocentas e sessenta mil) Cotas, conforme a demanda apurada após a



conclusão de processo de coleta de intenção de investidores, a ser realizado nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), conforme procedimento a ser descrito nos prospectos do Fundo, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 86.000.000,00 (oitenta e seis milhões de reais). O procedimento de subscrição e integralização das Cotas objeto da 1ª (primeira) emissão do Fundo será definido no prospecto e demais documentos da oferta.

9.2 No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, observada a hipótese de subscrição parcial das Cotas, a Administradora deverá cancelar as Cotas não distribuídas, observada a colocação mínima de 1.900.000 (um milhão e novecentas mil) Cotas, correspondente a R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), na Data de Emissão ("Patrimônio Mínimo"), e a regulamentação aplicável.

9.2.1 Caso o Patrimônio Mínimo não seja alcançado, a Administradora deverá, imediatamente:

- a) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acréscidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e
- b) em se tratando de 1ª (primeira) distribuição de Cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere a alínea acima.

9.2.2 Até que o registro de constituição e funcionamento previsto na regulamentação específica seja concedido pela CVM, as importâncias recebidas na integralização de Cotas do Fundo serão depositadas em banco comercial, banco múltiplo com carteira comercial ou Caixa Econômica em nome do Fundo, sendo obrigatória sua imediata aplicação em cotas de fundos de investimento referenciados em DI ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível para atender às necessidades do Fundo.

9.3 As Cotas serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM, ou de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, observada ainda a possibilidade de colocação privada das Cotas, com exceção da 1ª (primeira) emissão, que deverá ser necessariamente pública, observado que, no âmbito da respectiva oferta, a Administradora e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e oferta.

9.4 Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da política de investimento descrita no Capítulo V deste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio



líquido negativo, se for o caso, e, neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

9.5 As Cotas serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, ou em Imóveis ou direitos relativos a Imóveis, aceitáveis pela Administradora, conforme recomendação do Gestor, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento.

9.5.1 A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com os requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela assembleia geral, na mesma data de formalização do respectivo boletim de subscrição, em consonância com o item 9.5., acima, ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento.

9.6 As Cotas do Fundo serão admitidas, exclusivamente, à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05.

9.6.1 Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

9.6.2 Qualquer negociação de Cotas deve ser feita exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05.

9.7 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

9.7.1 Sem prejuízo do disposto acima, a assembleia geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no subitem 9.7.2., abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400.

9.7.2 Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 9.7., acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como referência (observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos): (i) o valor de mercado, ou uma média do valor de mercado em relação a um determinado período, das Cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, conforme venha a ser definido em conjunto pela Administradora e o Gestor; (ii) o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um



determinado período, das Cotas; e/ou ; ou (iii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; conforme venha a ser definido em conjunto pela Administradora e o Gestor. Já na hipótese do subitem 9.7.1., acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

9.8 As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às Cotas já existentes.

9.9 O preço de emissão e o volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º e 24 da Instrução CVM nº 400, caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400.

9.10 No âmbito das emissões realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, observados os prazos e procedimentos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência estabelecidos pela B3 e/ou pelo Escriturador, conforme o caso.

9.10.1 Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 e/ou pelo Escriturador, conforme o caso.

9.11 Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

## **CAPÍTULO X - ENCARGOS**

10.1 Além da remuneração da Administradora e dos demais prestadores de serviços do Fundo, constituem encargos 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; (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no



período da distribuição das Cotas; (v) honorários e despesas do Auditor; (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Imóveis e relativas aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo e de empresa especializada na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos Imóveis e a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento de honorários e despesas relacionadas às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como prejuízos não cobertos por seguros, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora, no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral; (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xv) honorários e despesas do representante de Cotistas; e (xiii) taxas de ingresso e saída dos Fundos Investidos, se houver.

10.2 Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora.

10.3 A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração respeitando os montantes totais estabelecidos nos itens 7.1 a 7.6., acima.

10.4 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de: (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da remuneração da Administradora e arcados diretamente pelo Fundo.

## **CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

11.1 A Administradora divulgará as informações eventuais sobre o Fundo descritas no artigo 41 da Instrução CVM nº 472, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores



(<https://www.vortx.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Capítulo I deste Regulamento.

11.2 As informações acima especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

11.3 A Administradora deve prestar as informações periódicas sobre o Fundo, nos termos da regulamentação específica.

11.3.1 A divulgação de informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do item 11.3, acima, deverá ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores (<https://www.vortx.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede da Administradora.

11.3.2 A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista no subitem 11.3.1, acima, enviar as informações periódicas sobre o Fundo à entidade administradora do 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.

11.3.3 As informações ou documentos referidos no item 11.3 poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

11.4 A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

11.5 A Administradora deverá disponibilizar ou enviar, conforme aplicável, a cada Cotista os documentos exigidos nos termos da regulamentação específica, observada a periodicidade e prazos lá estabelecidos.

11.5.1 Cumprirá a Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

11.5.2 Considera-se relevante, para os efeitos do subitem 11.5.1., acima, qualquer deliberação da assembleia geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.



11.5.3 A divulgação das informações referidas no item 11.5. deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

11.5.4 A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista no subitem 11.5.3., acima, enviar as informações periódicas sobre o Fundo à entidade administradora do 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.

11.5.5 As informações ou documentos referidos no item 11.5. poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

## **CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS**

12.1 A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, 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.

12.2 Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, tais rendimentos poderão ser distribuídos aos Cotistas, à critério do Administrador e do Gestor, de comum acordo, e pagos mensalmente, sempre no 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos respectivos semestres.

12.2.1 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 12.2. desse Regulamento os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, sendo certo que a Administradora irá divulgar, no 1º (primeiro) Dia Útil após o respectivo mês de apuração, o valor dos rendimentos a serem distribuídos.

12.3 A parcela do resultado líquido não realizada financeiramente pelo Fundo será registrada em conta de *Reserva de Resultado a Distribuir* até que seja financeiramente realizada e distribuída.

12.4 Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas.



12.5 O Gestor, visando a arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar “Reserva de Despesas Extraordinárias”, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

12.5.1 Entende-se por “Despesas Extraordinárias” aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

12.6 Caso a Reserva de Despesas Extraordinárias se mostre insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida do Gestor, deverá convocar assembleia geral, nos termos do Capítulo XV deste Regulamento, para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos do Fundo.

12.6.1 Caso a assembleia geral de Cotistas prevista no item 12.6. não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de ativos do Fundo, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Imóveis e demais Ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas serão chamados para aportar capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

12.6.2 Na hipótese do subitem 12.6.1., uma vez resgatada a totalidade das Cotas, o Fundo será considerado liquidado e a Administradora tomará as providências aplicáveis para tanto.

### **CAPÍTULO XIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO**

13.1 O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.





13.2 O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

13.3 O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

13.4 A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores ([www.patria.com](http://www.patria.com)).

#### **CAPÍTULO XIV - TRIBUTAÇÃO**

14.1 Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

14.2 Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, a Administradora envidará melhores esforços para que: (i) os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

14.3 A Administradora e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

#### **CAPÍTULO XV - ASSEMBLEIA GERAL**

15.1 A Administradora convocará os Cotistas, com: (i) 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou correio eletrônico. Adicionalmente, também será admitida a realização de convocação de assembleias gerais mediante a publicação de edital de convocação em jornal de grande circulação.



15.2 A convocação da assembleia geral, da qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a assembleia geral, bem como a ordem do dia, deverá enumerar, expressamente, 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.

15.2.1 A Administradora disponibilizará na mesma data de convocação (podendo ser mantidas até a data da assembleia geral de Cotistas): (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas de emissão do Fundo sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleia geral de Cotistas.

15.2.2 Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento ou, ainda, o Gestor, poderão solicitar que a Administradora convoque assembleia geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação.

15.2.3 Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva assembleia geral, ou representante dos Cotistas pode solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento (i) esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e (ii) seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da assembleia geral ordinária.

15.2.4 Quando a assembleia geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirão a declaração fornecida nos termos do subitem 15.6.1, abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

15.2.5 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do subitem 15.1.3, acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do subitem 15.2.1, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 15.2.3, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

15.3 Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;



- b) alteração do Regulamento;
- c) destituição e escolha de substituto da Administradora;
- d) destituição e escolha de substituto do Gestor;
- e) emissão de novas Cotas, exceto até o limite e nas condições do Capital Autorizado;
- f) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- g) dissolução e liquidação do Fundo;
- h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- i) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- j) eleição, destituição e fixação de remuneração de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por eles incorridas no exercício de sua atividade;
- k) alteração da Taxa de Administração;
- l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472;
- m) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- n) grupamento ou desmembramento de Cotas.

15.3.1 A realização de uma assembleia geral, anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

15.3.2 O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral, sempre que tal alteração envolver (a) redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, bem como (b) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, e de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, (c) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, do Gestor e/ou da Custodiante do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

15.3.2.1 As alterações referidas nos subitens 15.3.2.(b) e (c), acima, devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas, observado que as alterações referidas no subitem 15.3.2.(a), acima, devem ser imediatamente comunicadas aos Cotistas, nos termos da Instrução CVM nº 472.

15.4 A assembleia geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.4, abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação



às matérias previstas no item 15.2, alíneas (b), (c), (f), (g), (i), (k) e (l) que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.4.1 Os percentuais de que trata o item 15.3, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

15.4.2 Somente podem votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

15.4.3 Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto:

- a) a Administradora ou o Gestor;
- b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor;
- c) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

15.4.4 Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência.

15.5 A critério da Administradora, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que: (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e (ii) as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.



15.6 A Administradora enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.

15.7 A assembleia geral poderá eleger até 1 (um) representante de Cotistas, com mandato de 1 (um) ano, com termo final na assembleia geral de Cotistas subsequente que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e demais investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

15.7.1 Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que: (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função na Administradora, no Gestor ou no controlador da Administradora ou do Gestor, em sociedades por estes diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha 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. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função; e (vii) não seja prestador de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

15.7.2 A remuneração do representante de Cotistas eleito na forma do item 15.6., assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por ele incorridas no exercício de sua atividade, serão definidos pela mesma assembleia geral que o elegeu ou elegeram.

15.7.3 A eleição do representante de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.7.4 A função de representante(s) dos Cotistas é indelegável.

## **CAPÍTULO XVI - LIQUIDAÇÃO**

16.1 O Fundo será liquidado por deliberação da assembleia geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

16.2 São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral:



- a) desinvestimento com relação a todos os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- b) renúncia e não substituição do Gestor e/ou da Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência;
- c) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora, do Gestor, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
- d) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

16.3 A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Imóveis, Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Imóveis e demais Ativos do Fundo.

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

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

16.5 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.3., acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 16.4.1, acima.

16.5.1 A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

16.5.2 Na hipótese da assembleia geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio



acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

16.5.3 A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

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

16.6 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor 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.

16.6.1 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.

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

- a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ; e
- b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor.

## **CAPÍTULO XVII - ATOS E FATOS RELEVANTES**

17.1 Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pela Administradora, pelos mesmos meios indicados nos itens 11 e 11.1 deste Regulamento.

17.2 Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses: (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas, (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (iii) desocupação ou



qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração do Gestor e/ou da Administradora; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xii) desdobramentos ou grupamentos de cotas; e (xiii) emissão de Cotas.

#### **CAPÍTULO XVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA**

18.1 Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre a Administradora e o Cotista, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimento de consulta formal, desde que o Cotista manifeste expressamente interesse na sua utilização.

#### **CAPÍTULO XIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA**

19.1 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

#### **CAPÍTULO XX - EXERCÍCIO SOCIAL**

20.1 O exercício social do Fundo tem início em 01 de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

#### **CAPÍTULO XXI - FORO**

21.1 Fica eleito o foro da comarca da capital do Estado do São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

\* \* \*



**ANEXO V**

---

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA  
INSTRUÇÃO CVM 400**

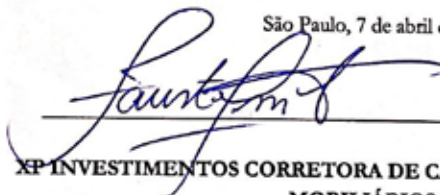

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª emissão ("Oferta") do **PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.754.164/0001-99 ("Fundo"), administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade e no estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Conjunto 202, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016 ("Administradora"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, pela Administradora e pelo **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 12.461.756/0001-17, habilitado para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, à Administradora e ao Gestor;

- (iv) a Administradora confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) a Administradora e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto, diretamente e por meio do seu assessor legal;
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aqueles constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto da Oferta, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, nas sua data de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 7 de abril de 2020

   
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder

Nome: FAUSTO ASSIS DA SILVA

Cargo: DIRETOR

Nome: FABRICIO CUNHA ALMEIDA

Cargo: DIRETOR

**ANEXO VI**

---

Declaração da Administradora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA  
INSTRUÇÃO CVM 400**

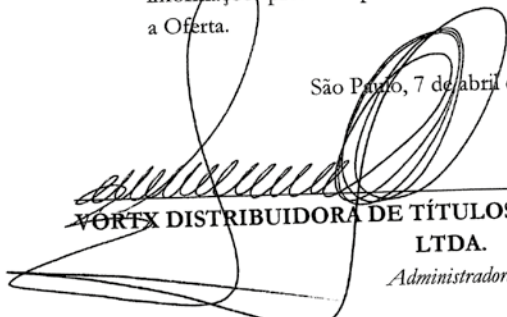
A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de administradora do **PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.754.164/0001-99 (“**Fundo**”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão do Fundo (“**Oferta**”), nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), declarar que:

- (i) o prospecto da Oferta (“**Prospecto**”) contém, na sua data de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400;
- (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e



- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 7 de abril de 2020.

  
**VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
**LTDA.**

*Administradora*

Nome: *Eugênia de Jesus Souza Queiroga*  
Cargo: RG 15461802000-3  
009.635.843-24

Nome: *Carolina OTX*  
Cargo: Carolina Ottoboni Telles Santiago  
CPF: 221.821.428-86  
RG: 33.857.755-5



---

**ANEXO VII**

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **Laudo Completo de Análise de Viabilidade de Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**PREPARADO PARA:** Pátria Investimentos Ltda

**FINALIDADE:** Registro na CVM para Oferta Pública de Distribuição de Cotas atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472 e respectivas alterações.

**PROPRIEDADES:** Imóveis logísticos localizados em Itatiaia/RJ e Ribeirão das Neves/MG

**DATA:** 11 de junho de 2020



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

São Paulo, 11 de junho de 2020.

PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA  
At.: Sr. Antônio Fernando Checchia Wever  
Av. Cidade jardim, 803 - 8º andar  
01453-000 – São Paulo – SP

**Ref.: Relatório de Análise de Viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário.**

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o relatório de análise de viabilidade do "Pátria Logística FII" que foi estruturada com base nos resultados gerados pelos fluxos de caixa operacionais estimados por nossa equipe, de forma independente para os ativos Itatiaia (Complexo Logístico Multimodal) e Ribeirão das Neves (Galpão Refrigerado) situados, respectivamente, nos estados do Rio de Janeiro e Minas Gerais.

A análise considerou um período de 10 anos, com data base de 1º de agosto de 2020 (data prevista para a integralização do Fundo). Todas as análises de viabilidade do fundo foram feitas em Cenário Inflacionado, com base nas projeções de LCA Consultores (data-base 04 de junho de 2020), conforme detalhado a seguir:

Período	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>IPCA Projetado</b>	1,21%	2,84%	3,50%	3,56%	3,55%	3,40%	3,49%	3,45%	3,40%	3,51%	3,56%

Fonte: LCA Consultores – Data-base 04/06/2020



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

## Pressupostos Adotados

### Valor Implícito do Fundo

O Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário será integralizado pelo valor de R\$ 430.000.000,00 (Quatrocentos e Trinta Milhões de Reais).

Os Custos pertinentes à Instituição do Fundo, incidentes na data zero do fluxo de caixa, são:

- Aquisição dos Ativos: **R\$ 400.000.000,00** (Quatrocentos Milhões de Reais), sendo que **R\$ 225.000.000,00** (Duzentos e Vinte e Cinco Milhões de Reais) se referem à aquisição do ativo de Itatiaia e **R\$ 175.000.000,00** (Cento e Setenta e Cinco Milhões de Reais) referem-se à aquisição do CD Refrigerado em Ribeirão das Neves
- Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI): **R\$ 8.875.000,00** (Oito Milhões, Oitocentos e Setenta e Cinco Mil Reais), dos quais **R\$ 4.500.000,00** correspondem ao ativo de Itatiaia/RJ (alíquota de 2,00%) e **R\$ 4.375.000,00** ao CD Refrigerado em Ribeirão das Neves/MG (alíquota de 2,50%)
- Comissão de Estruturação: **R\$ 4.759.269,51**
- Comissão de Distribuição: **R\$ 10.708.356,39**
- Assessores Legais: **R\$ 300.000,00**
- Taxa de Registro na CVM: **R\$ 317.314,36**
- Custo de Marketing: **R\$ 50.000,00**
- B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas: **R\$ 11.702,66**
- B3 - Taxa de Distribuição Padrão Fixa: **R\$ 35.107,98**
- B3 - Taxa de Distribuição Padrão Variável: **R\$ 140.000,00**
- ANBIMA - Taxa de Registro: **R\$ 15.548,00**
- Cartório e Despesas de Registro: **R\$ 15.000,00**
- Roadshow: **R\$ 40.000,00**
- Reserva de Caixa: **R\$ 3.670.701,10**
- Estudo de Viabilidade: **R\$ 50.000,00**
- Confecção de Site: **R\$ 12.000,00**
- Diligência e Registro: **R\$ 1.000.000,00**

**OBS.:** Os custos de ITBI, diligência, emolumentos de cartório de notas e registro de imóveis ainda estão em fase de validação e podem ser alterados no ato de fechamento da transação de compra e venda dos ativos. Todavia, tendo em vista estudos preliminares já realizados, os valores aqui mencionados não devem aumentar e já consideram um cenário mais conservador de despesas.

### Despesas Operacionais Recorrentes

O Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário terá as seguintes despesas operacionais anuais recorrentes, todas pagas mensalmente à razão de 1/12 avos:

- Taxa de Administração (\*): Equivalente a 0,13% ao ano, incidente sobre:



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

- O valor do Patrimônio Líquido do Fundo de abril a setembro de 2020, totalizando **R\$ 524.771,91/ano** ou **R\$ 43.730,99/mês**
  - O valor total da Oferta do Fundo a partir de outubro de 2020, totalizando **R\$ 559.000,00/ano** ou **R\$ 46.583,33/mês**
  - Taxa de Gestão (\*): Equivalente a 1,00% ao ano, incidente sobre:
    - O valor do Patrimônio Líquido do Fundo de abril a setembro de 2020, totalizando **R\$ 4.036.707,01/ano** ou **R\$ 336.392,25/mês**
    - O valor total da Oferta do Fundo a partir de outubro de 2020, totalizando **R\$ 4.300.000,00/ano** ou **R\$ 358.333,33/mês**
- A Taxa de Gestão do Fundo terá descontos de 40% e 20% ao longo, respectivamente, do primeiro e segundo anos da instituição do Fundo
- Taxa de Custódia: **R\$ 93.600,00/ano** ou **R\$ 7.800/mês**
  - Taxa de Escrituração: **R\$ 10.800,00/ano** ou **R\$ 900,00/mês**
  - Honorários Advocatícios: **R\$ 7.200,00/ano** ou **R\$ 600,00/mês**
  - Taxa CVM: **R\$ 12.000,00/ano** ou **R\$ 1.000,00/mês**
  - Despesas Cartoriais: **R\$ 1.200,00/ano** ou **R\$ 100,00/mês**
  - Despesas CETIP: **R\$ 24.000,00/ano** ou **R\$ 2.000,00/mês**
  - Auditoria: **R\$ 30.000,00/ano** ou **R\$ 2.500,00/mês**
  - Reavaliação dos Ativos: **R\$ 14.400,00/ano** ou **R\$ 1.200,00/mês**
  - Site e Outros: **R\$ 16.800,00/ano** ou **R\$ 1.400,00/mês**
- (\*) A mudança de base de cálculo das taxas de Administração e Gestão entre os meses de setembro e outubro de 2020 assume a hipótese de que o fundo entrará no índice IFIX nesse período.

## Receitas Operacionais

As Receitas do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário serão advindas dos Fluxos de Caixa Operacionais de cada um dos ativos que compõem o Fundo.

## Receitas Financeiras

O valor retido em caixa será aplicado no mercado financeiro por taxa equivalente a 100% do CDI, com alíquota de 15% de retenção de imposto de renda na fonte. Para o cálculo destas receitas foram utilizadas projeções de LCA Consultores (data-base 04 de junho de 2020), conforme detalhado na tabela abaixo:

Ano	2020	2021	2022	2023	2024 em diante
Selic, média anual (% a.a.)	2,60%	1,92%	3,85%	5,73%	6,50% ao ano

Fonte: LCA Consultores – Data-base 04/06/2020



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
 São Paulo, SP 04571-100  
 Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

## Perpetuidade

Na simulação financeira foi considerado o retorno eventual das cotas compradas na primeira emissão e a extinção do fundo, mediante a venda dos ativos, em julho de 2030, 10 (dez) anos após a integralização do fundo.

As taxas de capitalização de saída (*terminal cap rate*) utilizadas para o cálculo das perpetuidades de cada ativo foram as seguintes:

Ativo	Terminal Cap Rate	Perpetuidade
Itatiaia	7,50%	R\$ 302.410.916,00
Ribeirão das Neves	9,00%	R\$ 249.277.738,00
<b>Total</b>	<b>Média ponderada = 8,1563%</b>	<b>R\$ 551.688.654,00</b>

A seguir apresentamos a consolidação anual do fluxo mensal elaborado para o cenário analisado.



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
cushmanwakefield.com.br

## FLUXO ANUAL - PÁTRIA LOGÍSTICA FII

	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
	Jul-20	Ago-20 a Jul-21	Ago-21 a Jul-22	Ago-22 a Jul-23	Ago-23 a Jul-24	Ago-24 a Jul-25	Ago-25 a Jul-26	Ago-26 a Jul-27	Ago-27 a Jul-28	Ago-28 a Jul-29	Ago-29 a Jul-30
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 32.249.926</b>	<b>R\$ 33.000.483</b>	<b>R\$ 33.976.954</b>	<b>R\$ 35.002.356</b>	<b>R\$ 35.578.054</b>	<b>R\$ 36.482.220</b>	<b>R\$ 39.069.982</b>	<b>R\$ 40.602.262</b>	<b>R\$ 42.011.962</b>	<b>R\$ 43.506.951</b>
Ribeirão das Neves	R\$ 0	R\$ 15.096.700	R\$ 15.398.680	R\$ 15.749.710	R\$ 16.121.248	R\$ 16.029.329	R\$ 16.754.542	R\$ 18.859.632	R\$ 19.688.051	R\$ 20.372.198	R\$ 21.097.038
Itaiaia	R\$ 0	R\$ 17.153.226	R\$ 17.601.803	R\$ 18.227.244	R\$ 18.881.108	R\$ 19.548.725	R\$ 19.727.678	R\$ 20.210.350	R\$ 20.914.211	R\$ 21.639.764	R\$ 22.409.913
<b>DESPESAS RECORRENTES</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>-R\$ 3.252.898</b>	<b>-R\$ 4.299.702</b>	<b>-R\$ 5.345.004</b>	<b>-R\$ 5.533.723</b>	<b>-R\$ 5.730.350</b>	<b>-R\$ 5.928.774</b>	<b>-R\$ 6.133.342</b>	<b>-R\$ 6.345.858</b>	<b>-R\$ 6.562.971</b>	<b>-R\$ 6.790.376</b>
Taxa de Administração	R\$ 0	-R\$ 541.886	-R\$ 571.046	-R\$ 589.437	-R\$ 610.249	-R\$ 631.932	-R\$ 653.814	-R\$ 676.374	-R\$ 699.810	-R\$ 723.752	-R\$ 748.830
Taxa de Gestão	R\$ 0	-R\$ 4.168.354	-R\$ 4.392.663	-R\$ 4.534.132	-R\$ 4.694.221	-R\$ 4.861.099	-R\$ 5.029.341	-R\$ 5.202.875	-R\$ 5.383.150	-R\$ 5.567.326	-R\$ 5.760.232
Desconto Taxa de Gestão	R\$ 0	R\$ 1.667.341	R\$ 878.533	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Taxa de Custódia	R\$ 0	-R\$ 93.600	-R\$ 95.617	-R\$ 98.096	-R\$ 102.381	-R\$ 105.812	-R\$ 109.496	-R\$ 113.253	-R\$ 117.177	-R\$ 121.186	-R\$ 125.386
Taxa de Escrituração	R\$ 0	-R\$ 10.800	-R\$ 11.033	-R\$ 11.388	-R\$ 11.790	-R\$ 12.209	-R\$ 12.632	-R\$ 13.068	-R\$ 13.520	-R\$ 13.983	-R\$ 14.468
Honorários Advocáticos	R\$ 0	-R\$ 7.200	-R\$ 7.355	-R\$ 7.502	-R\$ 7.660	-R\$ 7.820	-R\$ 8.130	-R\$ 8.421	-R\$ 8.712	-R\$ 9.014	-R\$ 9.322
Taxa CVM	R\$ 0	-R\$ 12.000	-R\$ 12.259	-R\$ 12.633	-R\$ 13.000	-R\$ 13.566	-R\$ 14.035	-R\$ 14.520	-R\$ 15.023	-R\$ 15.537	-R\$ 16.075
Despesas Cartoriais	R\$ 0	-R\$ 1.200	-R\$ 1.226	-R\$ 1.265	-R\$ 1.310	-R\$ 1.357	-R\$ 1.404	-R\$ 1.452	-R\$ 1.502	-R\$ 1.554	-R\$ 1.608
Despesas CETIP	R\$ 0	-R\$ 24.000	-R\$ 24.517	-R\$ 25.307	-R\$ 26.200	-R\$ 27.131	-R\$ 28.071	-R\$ 29.039	-R\$ 30.045	-R\$ 31.073	-R\$ 32.150
Auditoria	R\$ 0	-R\$ 30.000	-R\$ 30.646	-R\$ 31.633	-R\$ 32.750	-R\$ 33.914	-R\$ 35.088	-R\$ 36.299	-R\$ 37.557	-R\$ 38.842	-R\$ 40.188
Reavaliação dos Ativos	R\$ 0	-R\$ 14.400	-R\$ 14.710	-R\$ 15.184	-R\$ 15.720	-R\$ 16.279	-R\$ 16.842	-R\$ 17.424	-R\$ 18.027	-R\$ 18.644	-R\$ 19.290
Site e Outros	R\$ 0	-R\$ 16.800	-R\$ 17.162	-R\$ 17.715	-R\$ 18.340	-R\$ 18.992	-R\$ 19.650	-R\$ 20.328	-R\$ 21.032	-R\$ 21.751	-R\$ 22.505
<b>RESULTADO LÍQUIDO OPERACIONAL</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 28.997.028</b>	<b>R\$ 28.700.781</b>	<b>R\$ 28.631.950</b>	<b>R\$ 29.468.633</b>	<b>R\$ 29.847.704</b>	<b>R\$ 30.553.446</b>	<b>R\$ 32.936.640</b>	<b>R\$ 34.256.404</b>	<b>R\$ 35.448.991</b>	<b>R\$ 36.716.575</b>
<b>INSTITUIÇÃO DO FUNDO</b>	<b>-R\$ 430.000.000</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>
Valor dos Ativos	-R\$ 430.000.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
ITBI	-R\$ 8.875.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Comissão de Estruturação	-R\$ 4.759.270	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Comissão de Distribuição	-R\$ 10.708.356	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Assessores Legais	-R\$ 300.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Taxa de Registro na CVM	-R\$ 317.314	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Custo de Marketing	-R\$ 50.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	-R\$ 11.703	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
B3 - Taxa de Distribuição Padrão Fixa	-R\$ 35.108	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
B3 - Taxa de Distribuição Padrão Variável	-R\$ 140.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
ANBIMA - Taxa de Registro	-R\$ 15.548	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Cartório e Despesas de Registro	-R\$ 15.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Roadshow	-R\$ 40.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Reserva de Caixa	-R\$ 3.670.701	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Estudo de Viabilidade	-R\$ 50.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Confecção de Site	-R\$ 12.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Diligência e Registro	-R\$ 1.000.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
<b>PERPETUIDADE</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 551.688.654</b>
<b>FLUXO DE CAIXA</b>	<b>-R\$ 430.000.000</b>	<b>R\$ 29.065.067</b>	<b>R\$ 28.794.420</b>	<b>R\$ 28.782.824</b>	<b>R\$ 29.656.147</b>	<b>R\$ 30.044.708</b>	<b>R\$ 30.750.450</b>	<b>R\$ 33.133.643</b>	<b>R\$ 34.453.408</b>	<b>R\$ 35.645.995</b>	<b>R\$ 592.272.934</b>
Reserva de Caixa	R\$ 3.670.701	R\$ 3.670.701	R\$ 3.670.701	R\$ 3.670.701	R\$ 3.670.701	R\$ 3.670.701	R\$ 3.670.701	R\$ 3.670.701	R\$ 3.670.701	R\$ 3.670.701	R\$ 3.670.701
Receita Financeira	R\$ 0	R\$ 68.039	R\$ 93.640	R\$ 150.874	R\$ 187.513	R\$ 197.004	R\$ 197.004	R\$ 197.004	R\$ 197.004	R\$ 197.004	R\$ 197.004
Distribuição aos Cotistas	R\$ 0	R\$ 29.065.067	R\$ 28.794.420	R\$ 28.782.824	R\$ 29.656.147	R\$ 30.044.708	R\$ 30.750.450	R\$ 33.133.643	R\$ 34.453.408	R\$ 35.645.995	R\$ 36.913.579

Cushman &amp; Wakefield

PATRIA INVESTIMENTOS LTDA | 5





Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

## Resultados Obtidos

Analisando o portfólio de aquisição do Fundo, tem-se 88% da área bruta locável, 79%<sup>2</sup> da receita de locação, vinculado a contratos atípicos e, somado a esse percentual, tem-se mais 7% da área bruta locável, 17%<sup>2</sup> da receita de locação, que tem renda garantida para os próximos 18 meses também em modalidade atípica de locação. Sendo assim, considerando-se uma exposição de mais de 95% do portfólio a contratos atípicos e uma duração média de 5,3<sup>1</sup> anos nos contratos de locação, o Fundo conta com uma segurança de renda e uma rentabilidade (*yield*) média estimada em 7,38% ao ano para os próximos 10 anos.

No curto prazo, o Fundo já consegue fornecer uma rentabilidade anual de 6,76% no primeiro ano e de 6,70% no segundo ano, o que representa, aproximadamente 551% e 327% do CDI, respectivamente<sup>2</sup>.

Os valores projetados de *yield* estão em linha com o *cap rate* médio de aquisição de 8,06%<sup>3</sup> para o portfólio, considerando o NOI dos ativos. Sendo 7,62%<sup>3</sup> para o imóvel de Itatiaia e 8,63%<sup>3</sup> para imóvel de Ribeirão das Neves.

Conforme explicação anterior, uma cota adquirida na data de emissão do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário teria, sob a ótica do Cotista, uma Taxa Interna de Retorno (TIR) da ordem de 0,75% ao mês, equivalente a 9,41% ao ano, ao longo do período analisado.

A rentabilidade (*yield*) média estimada foi de 7,38% ao ano.

<sup>1</sup> Ponderado pela receita do portfólio em 01/jun/20.

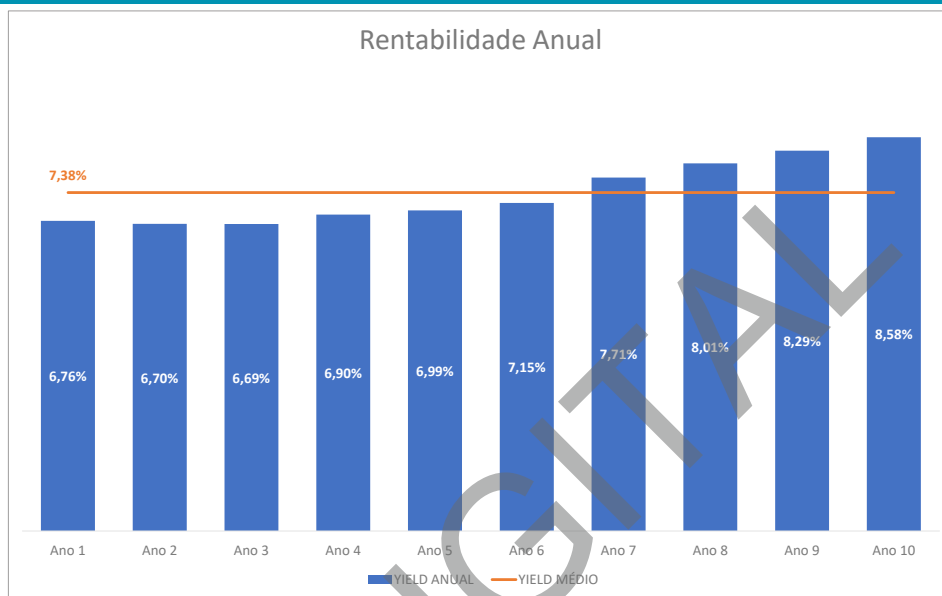
<sup>2</sup> Considera CDI líquido, descontado da tributação de 15%; resultando em 1,23% para o Ano 1 e 2,05% para o Ano 2 da análise (Projeções do CDI com base na LCA Consultores).

<sup>3</sup> Considera receitas dos ativos para o primeiro ano do fluxo de caixa projetado, na data base de 01/ago/20.



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

## YIELD



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

## Resumo do Portfolio:

Abaixo detalhes sobre os imóveis e portfólio:



Nota: dados de 01/jun/2020

	Contrato atípico	~96 % da receita dos ativos
	Duração dos contratos	5,3 anos de prazo médio
	Área locável	45.580 m <sup>2</sup> de armazenagem seca 60.000 m <sup>2</sup> de pátio intermodal 26.618 m <sup>2</sup> de armazenagem refrigerada
	Receita de aluguel	Aproximadamente R\$ 32 M por ano

## Complexo Logístico Multimodal Itatiaia:



### Galpão 200 (Centro de Distribuição)

- ABL: 45.580 m<sup>2</sup>
- Pé-direito livre: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- Docas: 60
- População diária na produção: 1.200
- Esteira de ligação com o galpão industrial locado para SEB



### Pátio Intermodal

- ABL: 60.000 m<sup>2</sup>
- Desvio ferroviário de 1.450 m
- Capacidade de 10 ton/m<sup>2</sup>
- Prédio de apoio e portaria de segurança



### Galpão 200

- BTS para SEB de 39.979 m<sup>2</sup> e contrato típico para Xerox de 5.600 m<sup>2</sup>
- Indústria da SEB instalada no galpão vizinho
- 88% de contrato BTS e 5,4 anos de prazo remanescente médio<sup>4</sup>



### Pátio Intermodal

- Primeiro BTS de Pátio Intermodal da América Latina<sup>1</sup>
- Conexão direta com terminal de containers e veículos no Porto do Rio de Janeiro
- 100% de contrato BTS com 6,1 anos de prazo remanescente<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Segundo o Pátio | <sup>2</sup> Tomando-se a data-base 01/jun/2020 ponderando pela receita de locação

- Imóvel classe A+;
- Taxa de ocupação de 100%, sendo 92%<sup>4</sup> da receita de locação do imóvel sujeita a contratos de locação atípicos;

<sup>4</sup> Ponderado pela receita do(s) ativo(s) em 01/jun/20.  
Cushman & Wakefield



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

- Prazo médio remanescente dos contratos de 5,6 anos<sup>5</sup>.

#### Galpão Refrigerado Ribeirão das Neves:



➤ BTS para BRF ancorando a maior parte do empreendimento (6 módulos dos 11 existentes). Demais módulos com renda garantida por 18 meses.

➤ Ativo foi eleito pela BRF como o melhor Centro de Distribuição da companhia em 2015 e 2016

➤ 64% de contrato BTS com 5,0 anos de prazo médio remanescente<sup>5</sup> considerando prazo da renda garantida

##### Galpão refrigerado Ribeirão das Neves

- ATC: 26.618 m<sup>2</sup>
- Posições paletes: 20.063 pp
- Pé-direito livre<sup>3</sup>: 12,8 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- Espaço administrativo atrelado à área de armazenagem
- 42 docas
- Gerador de 500 kVa

<sup>3</sup> Tomando-se a data-base 01/jun/2020 ponderando-se pela renda de locação do imóvel | <sup>5</sup> Pé direito correspondente às câmaras do imóvel

- Imóvel classe A;
- 100% de ocupação financeira do imóvel sendo 64%<sup>5</sup> por meio de contrato atípico de longo prazo e 36%<sup>5</sup> por meio de renda garantida por parte do vendedor nos primeiros 18 meses pós-aquisição;
- Prazo médio remanescente dos contratos de 5,0 anos<sup>5</sup>, já considerando prazo da locação temporária.



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

## Impactos da Covid-19 no Mercado de Capitais Brasileiro

Apesar de o novo cenário macroeconômico requerer atenção e estar impactando diferentes setores, entendemos que o portfólio de aquisição (imóveis) do Fundo não deve sofrer impactos relevantes em decorrência da propagação da doença causada pelo novo coronavírus (Covid-19) no país, devido a uma série de fatores que descreveremos a seguir.

O portfólio do Fundo será composto por imóveis que, no nosso entendimento, devido as suas características, tendem a ser mais resilientes em situações adversas. Cerca de 96%<sup>5</sup> do fluxo de caixa do portfólio do Fundo será proveniente de contratos de locação atípicos de longo prazo e da renda garantida pelo vendedor de um dos imóveis e, portanto, não são esperadas alterações em suas projeções. Os contratos de locação atípicos, firmados no contexto de desenvolvimento no modelo “*build-to-suit*”, correspondem a cerca de 79%<sup>1</sup> do fluxo de caixa do portfólio. Os pagamentos dos aluguéis dessa modalidade de contrato representam não somente a remuneração pela ocupação do espaço, mas principalmente a remuneração do investimento realizado para o desenvolvimento e construção do imóvel. Nessa modalidade, caso o inquilino decida unilateralmente pela descontinuidade da locação, deverá pagar a totalidade dos valores remanescentes. Não existe, tampouco, a possibilidade de pedidos de ação revisional de aluguel. Além disso, o contrato de renda garantida a ser firmado com o vendedor do imóvel de Ribeirão das Neves não prevê qualquer tipo de revisão em função de alterações nos aluguéis de mercado ou situação macroeconômica do país. Esse contrato corresponde a cerca de 17%<sup>1</sup> do fluxo de caixa do portfólio do Fundo. A parcela restante do fluxo de caixa do portfólio, representando cerca de 4%<sup>1</sup>, corresponde a um contrato típico de locação do imóvel de Itatiaia com a Xerox.

Um outro aspecto que deve ser levado em consideração é o fato de o segmento logístico ser um dos menos afetados na atual crise até o momento. Uma das razões disso parece ser a necessidade cada vez mais clara de operações de logística mais eficientes, o que tem grande impacto nas operações de empresas de todos os setores. Em linha com isso, há uma aceleração no crescimento do comércio pela internet (*e-commerce*) para todos os setores, o que compensaria uma esperada redução de demanda dos serviços temporariamente paralisados. Pelo histórico recente do setor de logística nos Estados Unidos e na Europa, existe hoje um entendimento de que o crescimento do *e-commerce* leva a um aumento na demanda por espaços logísticos. No caso específico do imóvel de Ribeirão das Neves, por ser um imóvel logístico refrigerado destinado a atender o setor de alimentação, este pode sofrer um impacto positivo em função das condições de isolamento social estimularem o consumo de alimentos congelados e refrigerados.

Em resumo, entendemos que os impactos contratuais gerados pelo atual cenário de crise econômica no portfólio do Fundo não serão significativos e, portanto, os valores aqui tratados continuam válidos, observado o disposto abaixo com relação à redução temporária de receitas do Fundo.

Tendo em vista que os impactos da Covid-19 ainda são de difícil, se não impossível, mensuração, vislumbramos uma situação de redução temporária, pelo período de 6 meses, em relação às receitas do Fundo decorrentes da exploração comercial de seus imóveis, o que implicaria em uma redução do *dividend yield* estimado para esse período para o patamar de 6,4% a.a. No longo prazo, ao longo dos 10 anos de fluxo projetado, o impacto de redução temporária das receitas do Fundo é baixo dado à recuperação do pagamento de aluguéis em seu fluxo normal de locação de tal forma que não há alteração substancial no *dividend yield* e o mesmo se manterá em um patamar próximo a 7,38% a.a. na média. Além disso, conforme conversas

<sup>5</sup> Data base 01/jun/2020  
Cushman & Wakefield



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

mantidas com o Gestor do Fundo, as possíveis reduções temporárias dos contratos de locação dos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo estão atualmente ocorrendo por meio de diferimentos, ou seja, haverá uma recuperação na rentabilidade do Fundo já a partir do seu 7º mês e não haverá impacto relevante no *dividend yield* no primeiro ano do Fundo.

VIA DIGITAL



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

## Encerramento

Declaramos nos termos do Anexo I à Instrução CVM nº 472/08 que:

- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo").

Agradecemos à oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

DocuSigned by:  
*Danielly Melo*  
F380A119B67D425...

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
William da Silva Gil  
F380A119B67D425...  
CPF: 0562313065  
Gerente de Avaliação - 15/04/2023 10:58:08 PDT  
CPS

William da Silva Gil, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

PS

DocuSigned by:  
*Marco Granata*  
36499C2270B14C1...

Rogério Cerreti, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

## Anexo A: Relatório de alterações

VERSÃO LAUDO	ALTERAÇÕES
AP-19-66032-900900d_Estudo de Viabilidade FII	Primeira versão
Rev01_AP-19-66032-900900d_Estudo de Viabilidade FII	Inclusão do texto "Impactos da Covid-19 no Mercado de Capitais Brasileiro" e "Resumo do Portfolio", além de complementação do texto da seção "Resultados Obtidos". Foi atualizado a projeção de inflação, utilizada no fluxo de caixa, alterando, consequentemente, o resultado final do estudo.
Rev02_AP-19-66032-900900d_Estudo de Viabilidade FII	Alteração de data referencial de IPCA Projetado (pág. 1) e correção de percentuais da relação Yield e CDI (pág. 6).



## **ANEXO VIII**

---

Laudo de Avaliação do Ativo Alvo 1

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **Laudo Completo de Avaliação Imobiliária**

PREPARADO PARA: Pátria Investimentos Ltda., na qualidade de gestor do Pátria Logística FII, administrado pela Vórtx DTVM Ltda.

FINALIDADE: Avaliação dos ativos que formarão o FII; constituição de Fundo Imobiliário e registro na CVM de aquisição de ativos para constituição de fundo em consonância com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472.

PROPRIEDADE: Galpão G200 e Pátio de containers / Complexo logístico Multimodal Itatiaia, situado na Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva, nº 1.881, Itatiaia - RJ

DATA: 08 de junho de 2020



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

São Paulo, 08 de junho de 2020.

Pátria investimentos Ltda  
At.: Sr. Antonio Fernando Checchia Weber.  
Av. Cidade Jardim, 803 - 8º andar.  
01453-000 – São Paulo – SP

**Ref.: Relatório de Avaliação do Galpão G200 e Pátio de containers localizado no Condomínio Pátria Itatiaia, situado na Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva, nº 1.881, Itatiaia - RJ.**

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 69 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 19 de fevereiro de 2020:

## PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA

At: Sr. Antônio Fernando Chieochi Weiss  
Av. Cadeia Velha, 1813 - 17ª Andar  
São Paulo/SP

Preço: R\$ 228.681.000,00 (Duzentos e Vinte e Oito Milhões, Setecientos Oitenta e Um Mil Reais)  
São Paulo, SP 04257-000  
Fone: +55 11 5601 5464  
cushmanwakefield.com.br

## CONCLUSÃO DO VALOR

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL
Valor de Mercado para Venda	R\$ 228.681.000,00 (Duzentos e Vinte e Oito Milhões, Setecientos Oitenta e Um Mil Reais)
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield	

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo.

Saltamos que a Cushman & Wakefield não possui cotas no Pátria Logística II, ao qual se refere o imóvel avaliado, além de não possuir relação de trabalho ou subordinação da Vórb LTVM Ltda, administradora do Fundo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V. Sas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Assinado por  
**Rafael Prado**  
Coordenador

Rafael Prado  
Coordenador - Industrial e Agronegócio  
Cushman & Wakefield, Brasil

Assinado por  
**Danielly Melo**  
Coordenadora

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócio  
Cushman & Wakefield, Brasil

Assinado por  
**William da Silva**  
Coordenador

William da Silva, MICS, RICS  
Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócio  
Cushman & Wakefield, Brasil

Assinado por  
**Rogério Cereti**  
Coordenador

Rogério Cereti, MICS, RICS Registered  
Valuer  
Diretor, Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul



## Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, logístico, galpão, multiusuário
Endereço:	Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva, nº 1.881, Itatiaia/RJ
Data da avaliação:	19 de fevereiro de 2020
Data da inspeção:	12 de fevereiro de 2020
Objetivo:	Determinar o Valor de Mercado para Venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de avaliação dos ativos que formarão o FII; constituição de Fundo Imobiliário e registro na CVM de aquisição de ativos para constituição de fundo
Metodologias:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado e Método Evolutivo
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	Rev01_AP-19-66032-900900d



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Irregular
	Área:	640.030,00 m <sup>2</sup> (conforme matrículas)
	Área APP	122.500,00 m <sup>2</sup> (conforme estimativa via Google Earth e planta do condomínio)
	Demais áreas com restrição	39.000,00 m <sup>2</sup> (conforme estimativa via Google Earth e planta do condomínio)
	Descrição:	Trata-se de um galpão modular logístico alugado predominantemente para a empresa SEB e um pátio de armazenamento conectado diretamente a malha ferroviária que tem como destino principal o Porto do Rio de Janeiro

## Blocos, Edificações e Benfeitorias

Galpão 200:	Área Construída Total:	45.580,00 m <sup>2</sup> (conforme tabela de alugueis)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	5 anos
	Vida Remanescente:	75 anos
Pátio de containers:	Área de Pátio Total:	60.000,00 m <sup>2</sup> (conforme tabela de alugueis)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	5 anos
	Vida Remanescente:	25 anos

**OBS.:** Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Acessibilidade:	Através da Rodovia Presidente Dutra
Vizinhança:	Predominantemente Industrial
Infraestrutura logística:	Rodoviária
Transporte:	Privado
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

## DOCUMENTAÇÃO

Registros:	Ofício Único do Município de Itaitiaia sob as matrículas nº 3467 e 3467.
	Notificação de Lançamento, sob Inscrições Imobiliárias nº 236.14.02.19.001, 236.14.02.19.002, 236.14.02.19.003, 236.14.02.19.004, 236.14.02.19.005, 236.14.02.19.006, 236.14.02.19.007, 236.14.02.19.008, 236.14.02.19.009, 236.14.02.19.010, 236.14.02.19.011 e 236.14.02.19.030.
Taxas e Dispendios:	
Outros:	Planta com quadro de áreas e tabela de alugueis vigentes



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## ZONFAMENTO

Zona:	Zona Industrial - Itatiaia
Uso:	Comércio e serviços de pequeno a médio porte e indústrias de médio a grande porte
Taxa de Ocupação:	0,40
Coefficiente de aproveitamento	2 vezes a área de terreno

## MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Mercado de Itatiaia. Seu perfil ocupacional é composto predominantemente por galpões industriais e logísticos. Possui baixa densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e vários terrenos não desenvolvidos.

A região do avaliando apresenta ocupação próxima de 95% e, por isso, há poucas ofertas de áreas comparáveis. Portanto, conduzimos a pesquisa de galpões de alto padrão ao longo da Rodovia Presidente Dutra. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 15,00/m<sup>2</sup> até R\$ 17,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 3.264,00 m<sup>2</sup> e 109.956,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e pequena oferta de galpões para locação de padrão similar ao avaliado. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos e de locação de galpões.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 77,22 até R\$ 300,00/m², com áreas variando entre 54.420,00 m² e 191.644,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

## ANÁLISE SWOT

PONTOS OPORTUNIDADES	FORTES	E	<ul style="list-style-type: none"> <li>Imóvel 100% locado, sendo 95% de área com contratos <i>"Built to Suit"</i>;</li> <li>Localização próxima à Rodovia Presidente Dutra, com fácil acesso para São Paulo e Rio de Janeiro;</li> <li>Possui um pátio de containers acesso direto à ferrovia que o conecta ao Porto do Rio de Janeiro; e</li> <li>A propriedade encontra-se 100% alugada com contratos até 2026 em sua maioria, o que garante renda ao proprietário a médio prazo.</li> </ul>
PONTOS AMEAÇAS	FRACOS	E	<ul style="list-style-type: none"> <li>Compete com outros municípios (em relação à atratividade de investidores) que estão mais próximos das cidades do Rio de Janeiro e São Paulo; e</li> <li>O mercado logístico da região tem certa dependência da indústria automobilística.</li> </ul>

## CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda:	228.681.000,00 (Duzentos e Vinte e Oito Milhões, Seiscentos e Oitenta e Um Mil Reais)
------------------------------	--

DS  
RM

DS  
DM

Localizado by:  
BIC

Assinado por: WILLIAM DA SILVA OLIVEIRA  
CPF: 3062313866  
Data/Hora da Assinatura: 11/06/2020 | 12:13:03 PDT

 PROTEGIDA POR CARRAÇAS E ASSINADA ELETRONICAMENTE

Declassified by:  
#J  
Signed By: MALPICO PEDROSO ITAGYRA 130881288  
CPF: 116061288  
Signing Time: 11/06/2020 | 13:11:26 PDT  
ICP  
NORALUT LUTACABANABAREBOWABOR

Cushman &amp; Wakefield

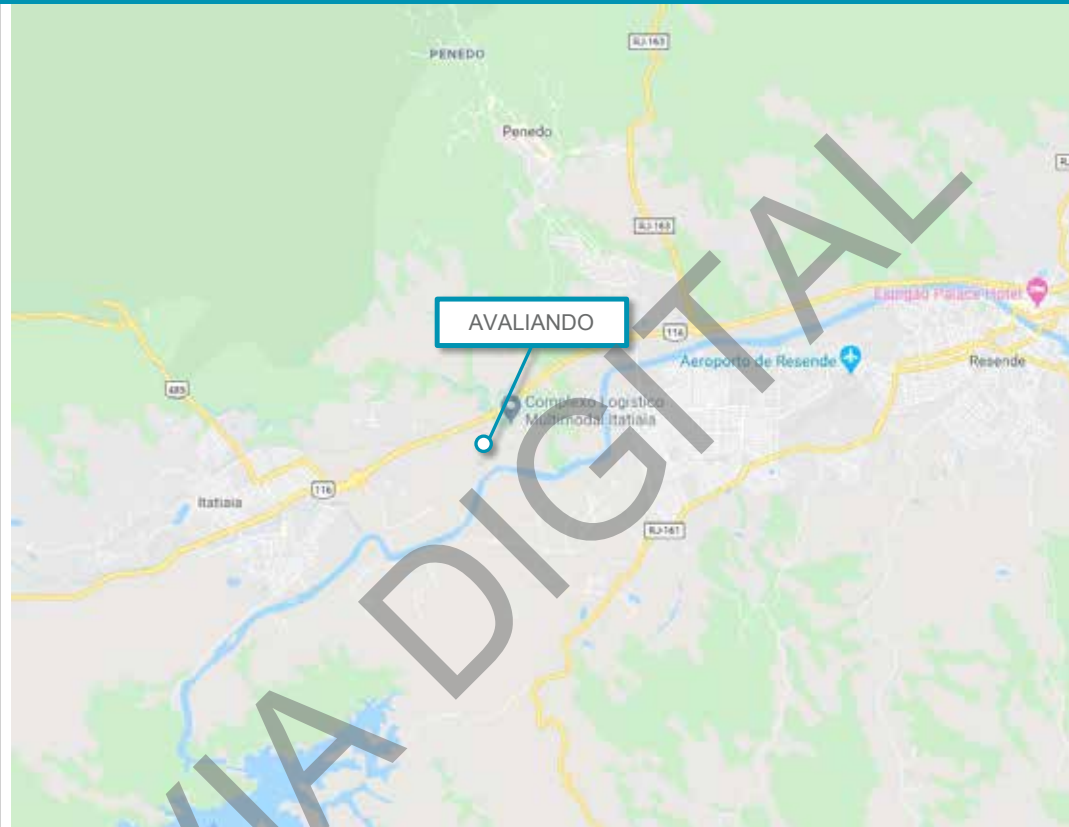
PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA | V





## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield



#### AVALIAÇÃO - PORTARIA



#### AVALIAÇÃO – ESTACIONAMENTO DE CAMINHÕES





AVALIAÇÃO – GALPÃO G200

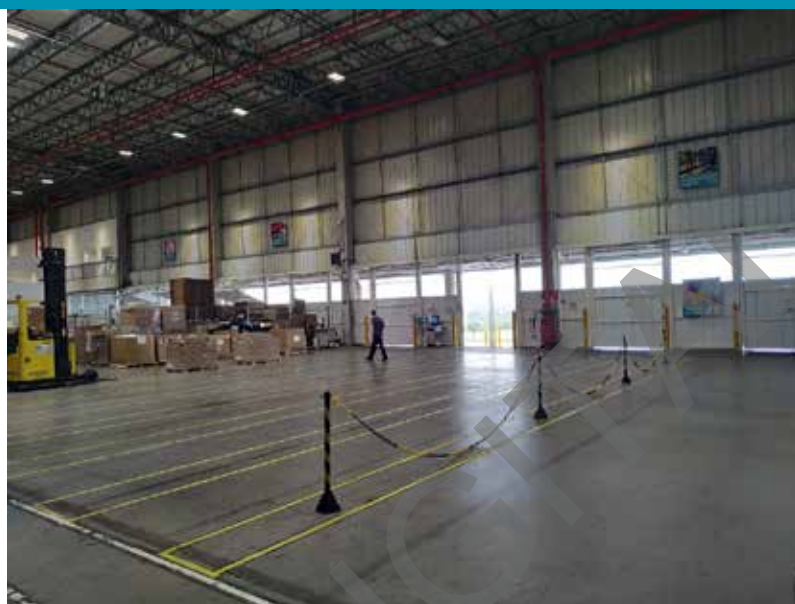


AVALIAÇÃO – GALPÃO G200

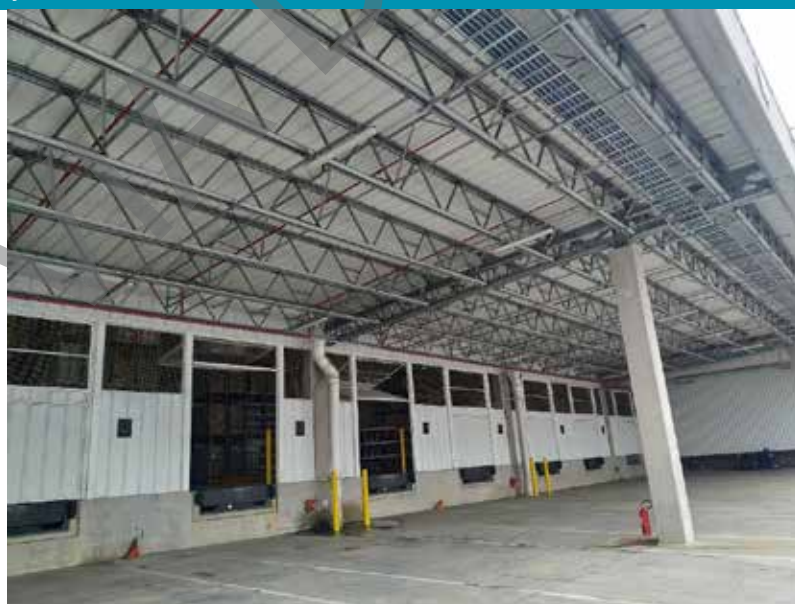




AVALIAÇÃO – GALPÃO G200



AVALIAÇÃO – GALPÃO G200 DOCAS





AVALIAÇÃO – PÁTIO DE CONTAINERS



AVALIAÇÃO – PÁTIO DE CONTAINERS





## Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES .....	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO .....	VI
ÍNDICE .....	XI
INTRODUÇÃO .....	1
OBJETOS .....	1
OBJETIVO .....	1
FINALIDADE .....	1
DESTINATÁRIO .....	1
PUBLICIDADE .....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO .....	1
DOCUMENTAÇÃO .....	2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO .....	4
ASPECTOS GERAIS .....	5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA .....	5
ACESSO .....	5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA .....	5
CONCLUSÃO .....	6
ANÁLISE MERCADOLÓGICA .....	7
CENÁRIO ECONÔMICO .....	7
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA .....	10
MERCADO DE ITATIAIA .....	11
OFERTA E DEMANDA .....	11
PREÇOS PRATICADOS .....	11
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE .....	11
IMPACTOS DA COVID-19 NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO .....	12
ANÁLISE DA PROPRIEDADE .....	13
DESCRIÇÃO DO TERRENO .....	13
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITÓRIAS .....	15
QUADRO DE ÁREAS .....	17
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO .....	17



ZONEAMENTO.....	18
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	19
<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>20</b>
PROCESSO DE AVALIAÇÃO .....	20
METODOLOGIA .....	20
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....	23
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....	31
MÉTODO EVOLUTIVO.....	39
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....	39
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO .....	48
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA PARA LOCAÇÃO – PÁTIO DE CONTAINERS .....	50
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO .....	51
<b>CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL.....</b>	<b>52</b>
<b>TAXA DE DESCONTO .....</b>	<b>53</b>
RESUMO DE VALORES .....	59
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	60
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	61
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>	<b>66</b>
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>69</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>A</b>
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....	I
ANEXO C: RELATÓRIO DE ALTERAÇÕES .....	J



## Introdução

### Objetos

Os objetos desta avaliação são um galpão logístico modular alugado para a empresa SEB e para a empresa Xerox e um pátio de containers conectado diretamente a malha ferroviária que o interliga ao Porto do Rio de Janeiro, localizado dentro do condomínio Pátria Itatiaia na Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva, nº 1.881, Itatiaia - RJ.

### Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo, determinar o Valor de Mercado para Venda dos imóveis supracitados.

### Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de avaliação dos ativos que formarão o FII; constituição de Fundo Imobiliário e registro na CVM de aquisição de ativos para constituição de fundo em consonância com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472.

**OBS.:** O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

### Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Pátria Investimentos Ltda.

**OBS.:** Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

### Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

### Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 19 de fevereiro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 12 de fevereiro de 2020.





## Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

MATRÍCULA		
Número do Registro:	3.467	3.467
Cartório:	Ofício Único do Município de Itatiaia	Ofício Único do Município de Itatiaia
Data da Matrícula:	24 de janeiro de 2020	20 de janeiro de 2020
Endereço do imóvel:	Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva, nº 1.881 - Itatiaia/RJ	Terreno em Itatiaia, limítrofe à Rodovia Presidente Dutra
Proprietário:	Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A. e BTS 100 Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A.	Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A.
Data da Aquisição:	26 de outubro de 2012	26 de outubro de 2012
Valor da Aquisição:	12.518.833,45	1.736.889,00
Área Construída (m²):	99.482,18	
Área de Terreno (m²):	562.050,00	77.980,00
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield		

IPTU	
Número de Contribuinte:	236.14.02.19.001, 236.14.02.19.002, 236.14.02.19.003, 236.14.02.19.004, 236.14.02.19.005, 236.14.02.19.006, 236.14.02.19.007, 236.14.02.19.008, 236.14.02.19.009, 236.14.02.19.010, 236.14.02.19.011 e 236.14.02.19.030
Prefeitura:	Itatiaia
Ano Base do Documento em Referência:	2019
Proprietário:	Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações
Endereço do Imóvel:	Rodovia Presidente Dutra, km 315 - Itatiaia
Área Construída (m²):	45.604,11
Área de Terreno (m²):	562.050,00
Valor Venal do Imóvel (R\$):	50.237.861,56
Valor do Imposto a Pagar (R\$):	483.226,25 sem incentivos e 50.770,86 com incentivos
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield	

RENT ROLL				
Inquilino	Área Ocupada (m²)	Início do Contrato	Término do Contrato	Valor de contrato atualizado (R\$/mês)
SEB - G200	39.979,44	21/03/2016	20/03/2026	801.849,66
Xerox - G200	5.600,40	17/02/2016	16/02/2021	112.497,19
Multiterminais - Pátio	60.000,00	01/06/2016	31/05/2026	482.517,84

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Planta com quadro de áreas
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield	



**OBS.:** Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

### Comentários sobre a documentação recebida

Informações relativas aos contratos foram fornecidas através de uma planilha de alugueis, portanto não tivemos acesso aos contratos diretamente. Como os objetos da avaliação compõe a parcialidade do condomínio logístico referente às matrículas e não tivemos acesso às respectivas frações ideais tivemos de elaborar um racional como premissa para este dado. As áreas de servidão, referentes a linha ferroviária, e as áreas de preservação, referentes aos lagos e córregos, existentes no terreno foram estimadas utilizando-se a planta do imóvel e a ferramenta Google Earth Pro por falta de dados mais precisos.



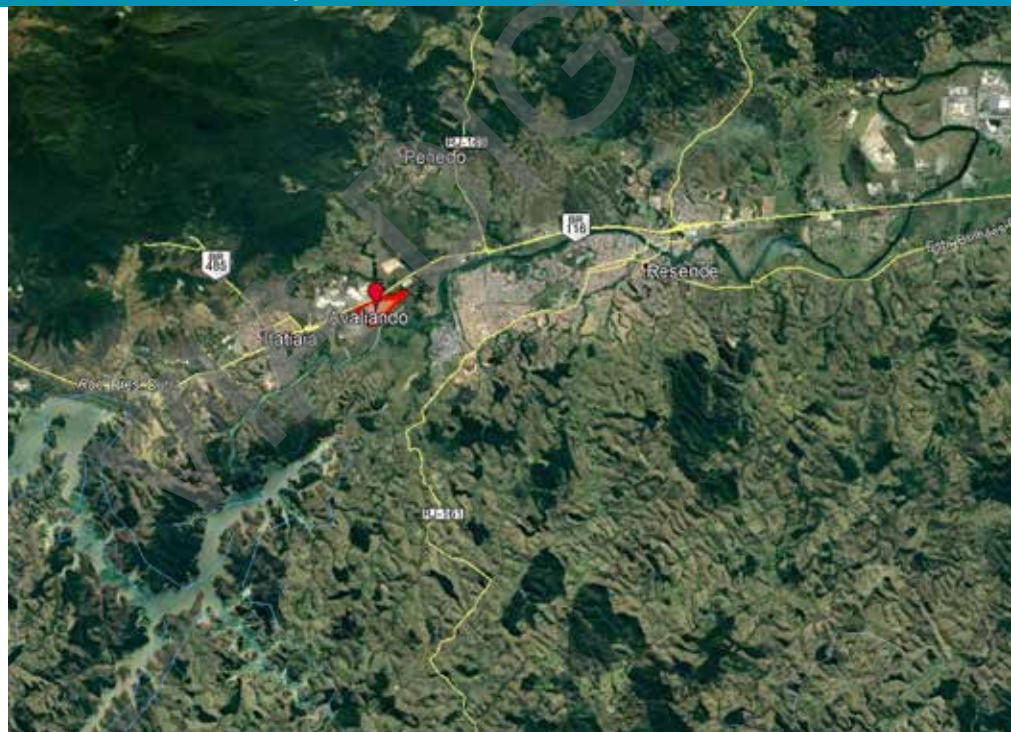
## Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se Condomínio Pátria Itatiaia e está situada na Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva, nº 1.881, Itatiaia - RJ.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 400 metros da Rodovia Presidente Dutra;
- 122 km do Porto de Itaguaí;
- 148 km do Aeroporto Internacional do Galeão;
- 158 km do centro da cidade do Rio de Janeiro;
- 160 km do Porto do Rio de Janeiro;
- 189 km do Aeroporto Internacional de São José dos Campos;
- 288 km do centro da cidade de São Paulo.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield



## Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região do Vale do Paraíba Fluminense, distrito localizado na zona oeste do estado do Rio de Janeiro, é administrado pela Prefeitura de Itatiaia. A microrregião do Vale do Paraíba Fluminense pertence a mesorregião do Sul Fluminense.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- **População:** A população de Itatiaia de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 28.783 habitantes, com previsão de crescimento para 2019 de 31.805 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Itatiaia é beneficiada por estar em uma localização estratégica, bem no centro do caminho entre os maiores produtores e consumidores do país, cidade do Rio de Janeiro e de São Paulo. Além disso, a região do Sul Fluminense conta com um polo automotivo, no qual o município de Itatiaia faz parte; uma característica que merece destaque é o fornecimento de energia na região. A proximidade com a Usina Hidrelétrica de Funil garante continuidade e qualidade de energia elétrica;
- **Fraquezas:** Itatiaia é um município ainda em processo de desenvolvimento econômico.

## Ocupação circunvizinha

Predominantemente industrial.

## Acesso

### Nível regional

O município de Itatiaia faz parte da região oeste do Estado de RJ. A Zona Industrial de Itatiaia está localizada na porção leste do município. O principal acesso viário a essa região é a Rodovia Presidente Dutra.

### Nível local

A Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva é asfaltada e possui uma faixa de rolamento para cada sentido da via. Seu estado de conservação é bom. Não possui inclinação que prejudique o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel não dispõe de transporte público.

## Infraestrutura logística

A localização do imóvel é favorecida pela Rodovia Presidente Dutra (BR-116), que liga a região às duas principais regiões metropolitanas do país (São Paulo e Rio de Janeiro).

Para o transporte aéreo, o Aeroporto Internacional do Galeão (Rio de Janeiro) localiza-se a 148 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 1 hora e 55 minutos de automóvel (sem trânsito). O Aeroporto Internacional de São José dos Campos (São Paulo) se encontra a aproximadamente 189 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 2 horas e 17 minutos (sem trânsito).

A propriedade também se encontra a 122 km do Porto de Itaguaí, um dos principais portos do Brasil, exportador de minérios e capacitado para trabalhar com containers.



Além disso, a propriedade encontra-se conectada diretamente à linha férrea que interliga o município ao Porto do Rio de Janeiro.

### Conclusão

O Sul Fluminense tem se beneficiado como ramo industrial automotivo, pois trouxe muitas empresas da área para a região o que proveu empregos e crescimento, criando um polo industrial. Itatiaia conta com fábricas como a Hyundai e a Jaguar Land Rover.

Por situar-se entre os maiores polos consumidores do país, facilita o escoamento da sua produção. A Rodovia Presidente Dutra, via que margeia o bairro do avaliando, facilita a logística para transportar a produção até São Paulo e Rio de Janeiro.



## Análise Mercadológica

### Cenário econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus criou um ambiente de alto risco, levando o IBOV mergulhar 45% em um período de 34 dias e o mesmo aconteceu com o S&P 500, que recuou 27% no mesmo período.

O primeiro bimestre de 2020 foi acompanhado de grande otimismo por parte do mercado, mesmo com uma redução de 16,7% volume financeiro de transações de compra e venda de prédios corporativos comparados com o mesmo período de 2019. Grande parte do otimismo com o mercado vinha na esteira da agenda reformista do governo e das altas no mercado de ações e fundos imobiliários, contudo a pandemia causada pelo COVID-19 freou tanto o mercado brasileiro quanto as demais economias do mundo.

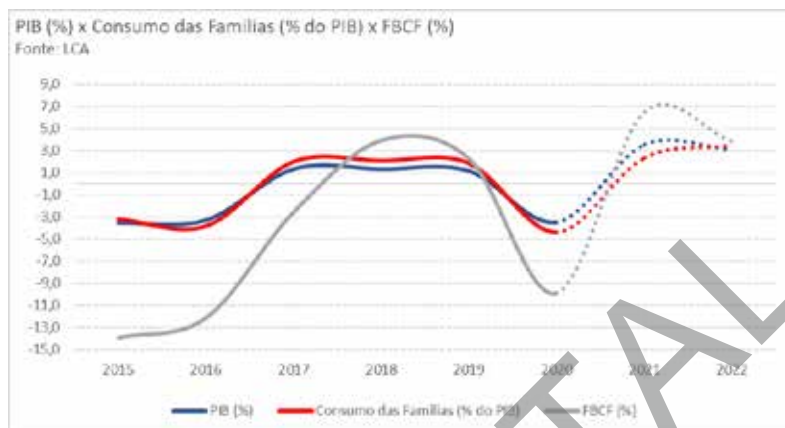
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$ 3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$ 4,80 respectivamente. Em linha com o ambiente externo, que também foi impactado pelo COVID-19, e teve a projeção do PIB mundial rebaixada de 3,61% para -1,3% em 2020. Outro fator que tem criado volatilidade no mercado interno é o ambiente político que tem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

### Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um baixo crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

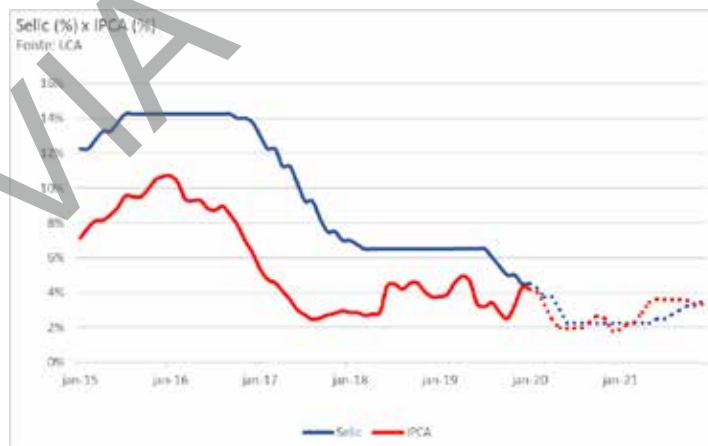
Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.



### Taxa básica de juros e inflação

O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 3% ao ano.

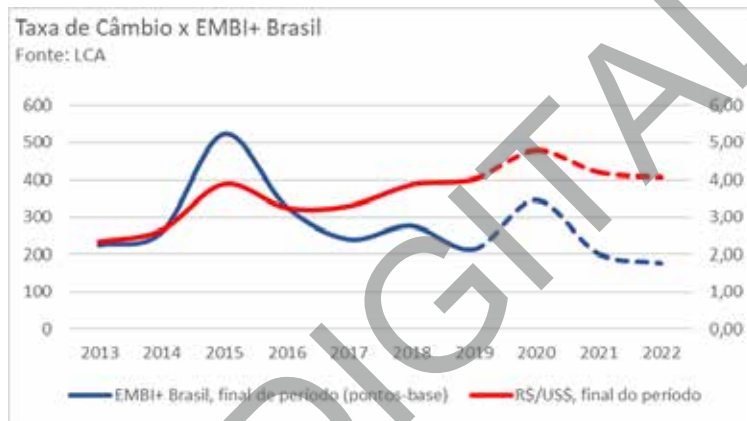
Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte de até 75 pontos base, o que levaria a taxa básica de juros a 2,25% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. Devido a quarentena o IPCA de 2020 saiu de 4,12% para 1,79% sendo o centro da meta para o ano 4%, com desvios de até 150 pontos base para cima ou para baixo.





### Câmbio e risco-país

No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$ 4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$ 5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Aliado também ao período de instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$ 3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$ 4,80 aliado a uma deterioração no risco-país (EMBI+).

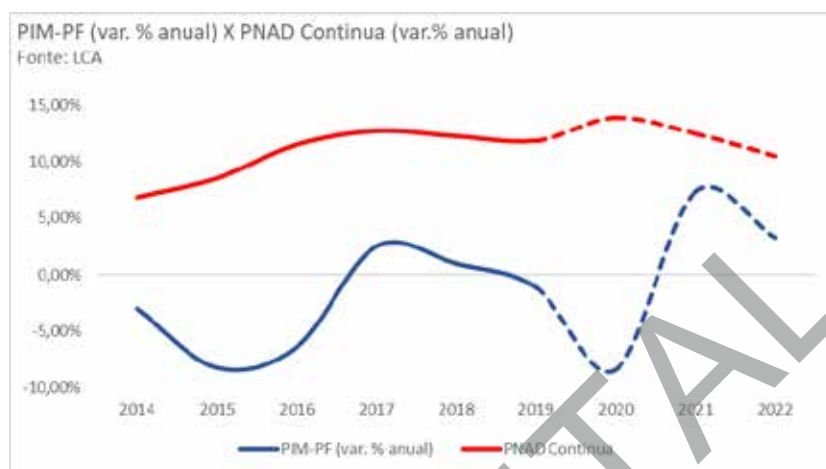


### Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O Brasil atingiu 11,87% de desempregados no final de 2019, por sua vez as projeções para o final de 2020 é de 13,88%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998. Esta deterioração no mercado de trabalho está diretamente ligada a quarentena que veio em resposta a pandemia.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 8,4%, também devido a pandemia do coronavírus.





### Projeções para a economia brasileira

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-3,5	3,5	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,88	12,52	10,51
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-2,0	3,4	1,0
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-8,4	7,3	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,79	3,33	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	4,70	4,23	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	5,69	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	2,50	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	3,35	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,25	3,50	6,50
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,80	4,20	4,07
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)



## Mercado de Itatiaia

O município de Itatiaia possui o 16º maior PIB do estado do Rio de Janeiro, porém possui o segundo maior PIB per capita do estado do Rio de Janeiro. O setor industrial possui grande importância ao município, com uma contribuição de 33% ao PIB, ficando atrás somente do setor de serviços.

## Oferta e demanda

Foi observado que na região do avaliando encontram-se uma quantidade média de ofertas de terrenos à venda e estas estão há pelo menos 2 anos ofertadas no mercado. Também foi encontrada oferta em Resende.

No mercado de galpões, a oferta é mais restrita, pois na proximidade do avaliando foi encontrado apenas dois imóveis, sendo estes um no município de Itatiaia e outro em Resende. O que vai ao encontro com o levantamento do departamento de Market Research da Cushman & Wakefield quanto à vacância muito baixa na região, cerca de 4,7%, entretanto, essa taxa vem subindo desde 2017 e sem novo estoque.

Por conta da baixa oferta de galpões, foi necessário ampliar o raio de pesquisa, buscando galpões para locação nos municípios de Queimados e Seropédica, pelo lado do estado do Rio de Janeiro e Caçapava, pelo lado do estado de São Paulo.

## Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 77,22 até R\$ 300,00 /m², com áreas variando entre 54.420,00 m² e 191.644,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são poucas na região próxima ao avaliando, para tanto conduzimos a pesquisa para mercados de galpões de alto padrão ao longo da Rodovia Presidente Dutra. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 15,00/m² até R\$ 17,00/m² com áreas variando entre 3.264,00 m² e 109.956,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## Considerações sobre a propriedade

Consideramos os ativos avaliados como sendo de elevada liquidez e atratividade no mercado, pois tanto o galpão logístico, quanto o pátio de containers estão 100% alugados a valores superiores aos valores de mercado por conta das características do imóvel e dos contratos.

O galpão logístico possui um apelo comercial com o inquilino, pois o mesmo possui um outro galpão, com sua área produtiva, no mesmo condomínio conectados por uma esteira de ligação. O pátio se diferencia de um terreno pavimentado comum pois possui ligação direta a malha ferroviária que o conecta ao Porto do Rio de Janeiro.



## Impactos da Covid-19 no Mercado de Capitais Brasileiro

Apesar de o novo cenário macroeconômico requerer atenção e estar impactando diferentes setores, entendemos que os imóveis em análise não devem sofrer impactos relevantes em decorrência da propagação da doença causada pelo novo coronavírus (Covid-19) no país, devido a uma série de fatores que descreveremos a seguir.

Tanto o Galpão 200 quanto o Pátio Intermodal, no nosso entendimento, devido as suas características, tendem a ser mais resilientes em situações adversas. Cerca de 92%<sup>6</sup> do fluxo de caixa dos imóveis é proveniente de contratos de locação atípicos de longo prazo, portanto, não são esperadas alterações em suas projeções. Os contratos de locação atípicos, firmados no contexto de desenvolvimento no modelo “*build-to-suit*”, representam não somente a remuneração pela ocupação do espaço, mas principalmente a remuneração do investimento realizado para o desenvolvimento e construção do imóvel. Nessa modalidade, caso o inquilino decida unilateralmente pela descontinuidade da locação, deverá pagar a totalidade dos valores remanescentes. Não existe, tampouco, a possibilidade de pedidos de ação revisional de aluguel. A parcela restante do fluxo de caixa dos imóveis, representando cerca de 8%<sup>6</sup>, corresponde a um contrato típico de locação no Galpão 200.

Um outro aspecto que deve ser levado em consideração é o fato de o segmento logístico ser um dos menos afetados na atual crise até o momento. Uma das razões disso parece ser a necessidade cada vez mais clara de operações de logística mais eficientes, o que têm grande impacto nas operações de empresas de todos os setores. Em linha com isso, há uma aceleração no crescimento do comércio pela internet (*e-commerce*) para todos os setores, o que compensaria uma esperada redução de demanda dos serviços temporariamente paralisados. Pelo histórico recente do setor de logística nos Estados Unidos e na Europa, existe hoje um entendimento de que o crescimento do *e-commerce* leva a um aumento na demanda por espaços logísticos.

Em resumo, entendemos que os impactos contratuais gerados pelo atual cenário de crise econômica nos imóveis em análise não serão significativos e, portanto, os valores aqui tratados continuam válidos.

<sup>6</sup> Ponderado pela receita do(s) ativo(s) em 01/jun/20.  
Cushman & Wakefield



## Análise da Propriedade

### Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

#### Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 640.030,00 m<sup>2</sup>;
- Área de preservação permanente (APP): 122.500,00 m<sup>2</sup>;
- Área de servidão (ferrovia): 39.000,00 m<sup>2</sup>
- Acesso: Através da Rodovia Presidente Dutra.  
O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível.
- Benfeitorias do imóvel: Pavimentação;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**OBS<sub>1</sub>:** A área do terreno foi obtida através da planta do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

**OBS<sub>2</sub>:** A área em azul corresponde à parte do pátio conectada à via férrea contemplada nesta avaliação, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

**OBS<sub>3</sub>:** A área em cinza corresponde à área estimada da ferrovia que atravessa o terreno, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

**OBS<sub>4</sub>:** A área em verde corresponde à área estimada de APP presente no terreno, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.



## Descrição das construções e benfeitorias

### Galpão 200 – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Térreo Mezanino Armazenagem Escritórios
Estrutura	Concreto armado
Fachada	Placas metálicas
Cobertura	Metálica
Iluminação	Fluorescente e
Segurança Contra Incêndio	Extintores de incêndio, hidrantes e sprinklers
Capacidade do piso (T/m²)	6
Pé direito (m)	12
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Concreto
Paredes	Tinta látex
Forros	Facefelt



Pátio de Containers – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

		
Itens	Características	
Composição	Térreo	Armazenagem
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Hidrantes	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto intertravado	



## Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	640.030,00	Matrícula
Fração ideal:	0,66	Ponderada pelas construções existentes no imóvel
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpão	45.580,00	Tabela de alugueis
ÁREA DE BENFEITORIAS		
Pavimento asfáltico	13.074,00	Estimativa via Google Earth Pro
Pavimento intertravado – Pátio de containers	63.246,00	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

**OBS.1:** As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

**OBS.2:** A área de pavimentação intertravada apresentada na tabela acima, é a área estimada via Google Earth Pro, entretanto, a área de pátio locável é 60.000,00 m², conforme tabela de alugueis fornecida pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

## Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas non aedificandi, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
Área Útil	478.530,00	100%	478.530,00
Demais Áreas Com Restrição	39.000,00	10%	3.900,00
Área de Preservação Permanente	122.500,00	10%	12.250,00
<b>TOTAL</b>	<b>640.030,00</b>		<b>494.680,00</b>

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.



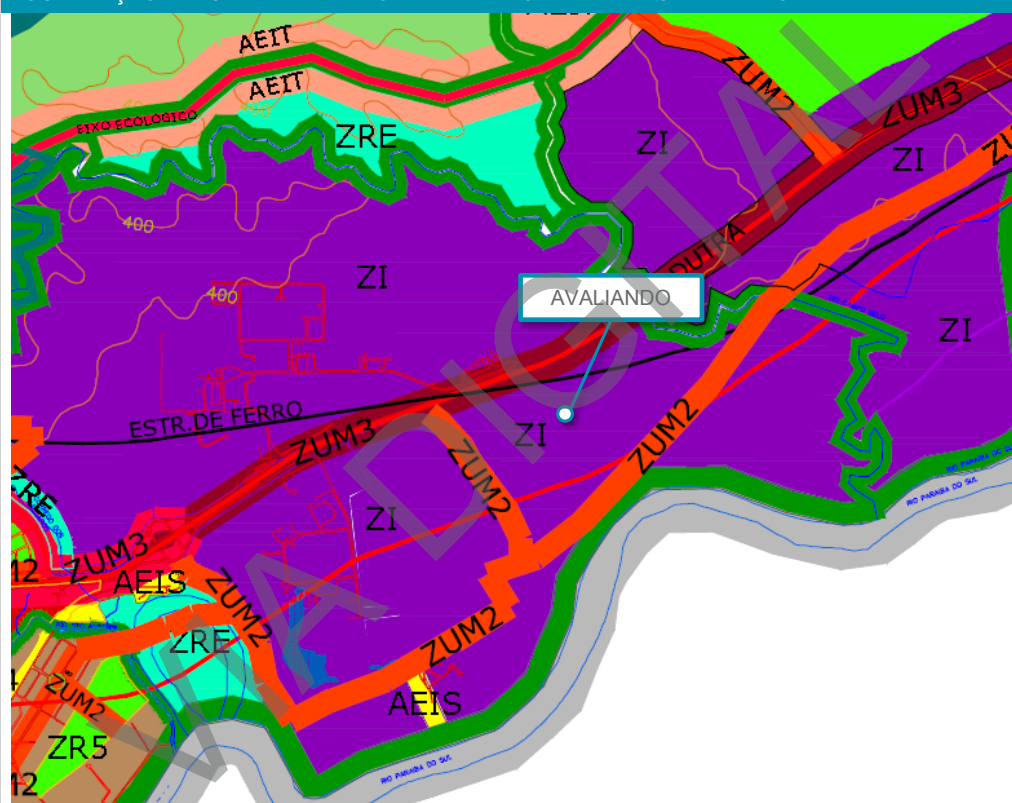


## Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Itaitiaia são determinadas pela Lei Complementar nº 35, de 05 de abril de 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Industrial - Itaitiaia.

### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Câmara Municipal de Itaitiaia

### Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;



A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

### Restrições quanto à ZONA INDUSTRIAL - ITATIAIA

#### Usos:

Comércios e serviços de pequeno a médio porte e indústrias de médio a grande porte.

#### Ocupação

- Taxa de Ocupação: 40%; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 2,00, o que significa que a área computável<sup>1</sup> não pode exceder 2,00 vezes a área do terreno.

**OBS.:** Informações obtidas através de consulta informal junto a Câmara Municipal de Itatiaia.

### Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

<sup>1</sup> Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACS.



## Avaliação

### Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

### Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

#### **Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos**

##### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

##### **Método Involutivo**

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.



### **Método Evolutivo**

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

### **Método da Capitalização da Renda**

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

### **Métodos para identificar o custo de um bem**

#### **Método Comparativo Direto de Custo**

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

#### **Método da Quantificação de Custo**

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.



### Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

### Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

### Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.



## Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: **Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado** para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, com base no **Valor de Mercado para Locação** determinado pelo **Método Comparativo Direto de dados de Mercado**. E aferimos o valor pelo **Método Evolutivo**.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

## Método comparativo direto de dados de mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

*Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.*

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

### Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

#### Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.



A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Dificil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

#### Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

#### Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos



Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	<b>Muito Bom</b> - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	<b>Bom</b> - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	<b>Regular</b> - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	<b>Ruim</b> - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	<b>Muito Ruim</b> - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

### Fatores aplicáveis apenas a terrenos

#### Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left( \frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando} \right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou  $1/4$ ); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou  $1/8$ ).

#### Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliando.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:



$$\text{Fator Topografia} = \frac{\text{Nota da Topografia do Imóvel Avaliando}}{\text{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}}$$

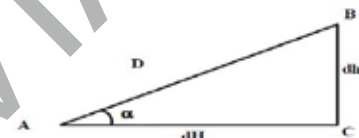
As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendos:

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$


Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

#### Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Cushman & Wakefield

PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA | 26



Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por ser improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

### Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

#### Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

#### FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL

FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:



AVALIAÇÃO

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
	2.2 Galpão	2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
	3. Especial	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

### Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

Cushman & Wakefield

PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA | 28



- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

É importante notar que se trata de depreciação física, e não contábil.

#### Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heidecke (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

#### Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:



## ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescência:



TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	Escritório	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

## Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

### FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO	Galpão 200
Valor Unitário (R\$/m²)	16,63
Área CONSTRUÍDA	45.580,00
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>757.891,25</b>

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo.

## Análise das amostras

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

**Amostra Nº 1**

A propriedade denominada LOG Itatiaia localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, Km 312, Itatiaia/RJ, distante aproximadamente 2,7 km do avaliando, possui 12.551,60 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 16,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 14,40/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 8 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar

**Amostra Nº 2**

A propriedade localiza-se na Avenida Coronel Professor Antônio Esteves, 2880 - Resende/RJ, distante aproximadamente 3,3 km do avaliando, possui 3.264,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 20,89/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior





AValiação



#### Amostra Nº 3

A propriedade denominada VBI Log - Seropédica localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, km 204, Seropédica/RJ, distante aproximadamente 90 km do avaliando, possui 27.454,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 16,29/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar



#### Amostra Nº 4

A propriedade denominada Prologis Queimados localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, km 198, Queimados/RJ, distante aproximadamente 96 km do avaliando, possui 12.920,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,90/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 15,43/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar



AVALIAÇÃO

**Amostra Nº 5**

A propriedade denominada GLP Queimados localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, km 197 - Queimados/RJ, distante aproximadamente 98 km do avaliando, possui 22.783,31 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 19,80/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar

**Amostra Nº 6**

A propriedade denominada DVR Business Park - Caçapava localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, Km 134 - Caçapava/SP, distante aproximadamente 145 km do avaliando, possui 109.956,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 12,95/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO								
	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/m² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Condomínio Pátria Itália Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva, nº 1.881, Itália/RJ	640.030,00	45.580,00	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS								
1	LOG Itália Rodovia Presidente Dutra, Km 312, Itália/RJ	74.000,00	12.551,60	200.825,60	16,00	LOG Commercial	Kelly	(11) 3512-6452
2	Avenida Coronel Professor Antônio Esteves, 2880 - Resende/RJ	20.007,79	3.264,00	48.960,00	15,00	TT Dias	Cássia	(24) 99292-6813
3	VBI Log - Seropédica Rodovia Presidente Dutra, km 204, Seropédica/RJ	300.000,00	27.454,00	411.810,00	15,00	VBI Real Estate	Rodrigo	(11) 2344-2301
4	Prologis Queimados Rodovia Presidente Dutra, km 198, Queimados/RJ	468.944,00	12.920,00	205.428,00	15,90	Prologis	Ruan	(11) 2665-6936
5	GLP Queimados Rodovia Presidente Dutra, km 197 - Queimados/RJ	30.000,00	22.783,31	387.316,27	17,00	GLP	Regina Kono	(11) 3500-3685
6	DVR Business Park - Caçapava Rodovia Presidente Dutra, Km 134 - Caçapava/SP	324.000,00	109.956,00	1.649.340,00	15,00	DVR Participações	Ricardo Haas	(11) 3889-7332



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO								
	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,90	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	14,40	14,40	1,00
2	0,90	1,00 Similar	1,13 Pior	0,94 Melhor	1,47 Pior	20,89	20,89	1,55
3	0,90	1,06 Pior	1,00 Similar	1,14 Pior	1,00 Similar	16,29	16,29	1,21
4	0,90	1,00 Similar	1,01 Pior	1,07 Pior	1,00 Similar	15,43	15,43	1,08
5	0,90	1,06 Pior	1,09 Pior	1,14 Pior	1,00 Similar	19,80	19,80	1,29
6	0,90	1,00 Similar	1,02 Pior	0,94 Melhor	1,00 Similar	12,95	12,95	0,96
					Média	16,63	16,63	



### TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpão 200

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 15,65

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	21,62	Limite Superior	18,50
Limite Inferior (-30%)	11,64	Limite Inferior	14,76
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	23%
		Desvio Padrão	3,11
		Distrib. "t" Student	1,48
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)</b>	<b>16,63</b>	Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,19
		<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>16,63</b>
		<b>Valor de Mercado para Locação(R\$)</b>	<b>757.891,25</b>



## Método evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

## Determinação do valor de terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. Para a homogeneização dos valores unitários de terreno utilizamos os fatores descritos na seção anterior.

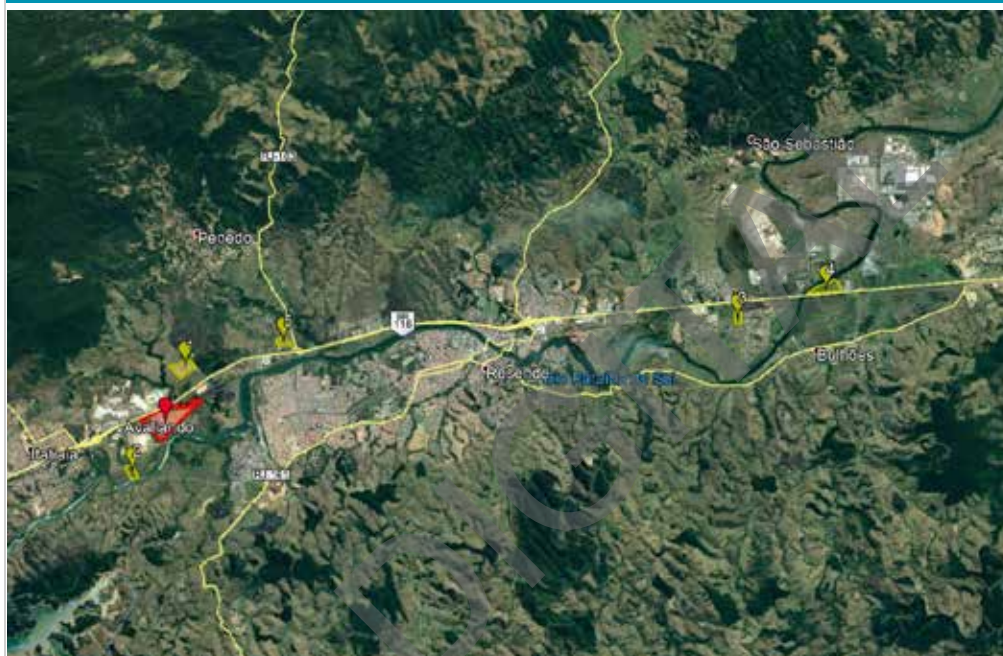
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m²)	141,25
Área Equivalente( m²)	494.680,00
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m²)	109,18
Área Total( m²)	640.030,00
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>69.875.656,29</b>

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise.

## Análise das amostras

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



AValiação



#### Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Sem nome a 400 metros da Rodovia Presidente Dutra, Itatiaia/RJ, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 191.644,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Industrial - Itatiaia e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 77,22/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 98,88/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



#### Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva, nº 1.881, Itatiaia/RJ, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 77.707,00 m<sup>2</sup> de área total e APP de 20.000,00 m<sup>2</sup>.

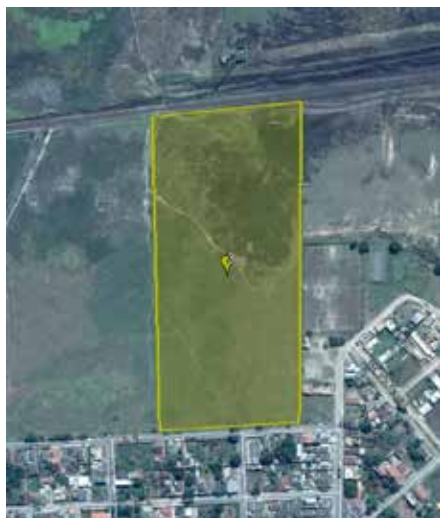
O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Industrial - Itatiaia e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 128,69/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 143,30/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar





#### Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua 1, Resende/RJ, distante aproximadamente 15 km do avaliando, possui 54.420,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Serviços - Resende e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 147,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 157,11/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



#### Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, Porto Real/RJ, distante aproximadamente 17 km do avaliando, possui 148.000,00 m<sup>2</sup> de área total e APP de 53.000,00 m<sup>2</sup>.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Industrial - Porto Real.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 101,35/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 143,33/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



AValiação



#### Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Acesso Granja Penedo, Itatiaia/RJ, distante aproximadamente 3,3 km do avaliando, possui 60.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Residencial 4 - Itatiaia e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 3,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 300,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 163,66/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Melhor



## AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO										
LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A Condomínio Pátria Itatiaia Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva, nº 1.881, Itatiaia/RJ	640.030,00	122.900,00	39.000,00	494.680,00	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS										
1 Rua Sem nome a 400 metros da Rodovia Presidente Dutra, Itatiaia/RJ	191.644,00	0,00	0,00	191.644,00	14.799.000,00	77,22	77,22	Pátria Real Estate	Juliano	(11) 2837-8972 (11) 96160-1402
2 Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva, nº 1.881, Itatiaia/RJ	77.707,00	20.000,00	0,00	59.707,00	10.000.000,00	128,69	167,48	TT Dias Imobiliária	Terezina	(24) 3354-3770 (24) 99292-6813
3 Rua 1, Resende/RJ	54.420,00	0,00	0,00	54.420,00	8.000.000,00	147,00	147,00	TT Dias Imobiliária	Terezina	(24) 3354-3770 (24) 99292-6813
4 Rodovia Presidente Dutra, Porto Real/RJ	148.000,00	53.000,00	0,00	100.300,00	15.000.000,00	101,35	149,55	TT Dias Imobiliária	Terezina	(24) 3354-3770 (24) 99292-6813
5 Acesso Granja Penedo, Itatiaia/RJ	60.000,00	0,00	0,00	60.000,00	18.000.000,00	300,00	300,00	Corretor	Mauro Baptista	(24) 99831-3837 (21) 99775-7876



AVALIAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA									
	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,85	1,12 Pior	0,89 Menor	1,38 Pior	1,11 Pior	1,00 Similar	98,88	98,88	1,51
2	0,85	1,06 Pior	0,77 Menor	1,13 Pior	1,05 Pior	1,00 Similar	143,30	143,30	1,01
3	0,85	1,06 Pior	0,76 Menor	1,38 Pior	1,05 Pior	1,00 Similar	157,11	157,11	1,26
4	0,85	1,00 Similar	0,82 Menor	1,13 Pior	1,05 Pior	1,13 Pior	143,33	143,33	1,13
5	0,85	1,12 Pior	0,77 Menor	0,90 Melhor	1,00 Similar	0,85 Melhor	163,66	163,66	0,64
						Média	141,25	141,25	



TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 150,85			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	183,63	Limite Superior	158,59
Limite Inferior (-30%)	98,88	Limite Inferior	123,92
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	25%
		Desvio Padrão	25,29
		Distrib. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,18
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)</b>	<b>141,25</b>	<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>141,25</b>
		<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>69.875.656,29</b>



AVALIAÇÃO

Situação paradigma

Para a análise isolada do pátio de containers, foi utilizado o mesmo raciocínio de homogeneização por fatores explicado anteriormente com base no valor de mercado do terreno total, utilizado como situação paradigma. Neste caso, foi aplicado os fatores área e terminal ferroviário conforme tabela abaixo. Consideramos necessário considerar como um diferencial positivo do avaliando a existência de um acesso direto à linha férrea e para isso adicionamos este fator.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO										
IDENTIFICAÇÃO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA	TERMINAL FERROVIÁRIO	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR ACUMULADO
Galpão G200 e pátio de containersCondomínio Pátria Itatiaia Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva, nº 1.881, Itatiaia/RJ	640.030,00	122.500,00	39.000,00	494.680,00	1,00	1,00	141,25	109,18	69.875.700,00	1,00
Multiterminais	60.000,00	0,00	0,00	60.000,00	1,30 Menor	2,00 Melhor	325,13	325,13	19.507.800,00	2,30



## Determinação do valor de construção

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

### Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 1,20 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução mais 20% desse valor, tendo em vista os bons contratos vigentes (contratos atípicos a valores acima dos praticados no mercado), o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo.



AValiação

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	TRAÇÃO IDEAL	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Condomínio Pátria Itaiaia Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva, nº 1.881, Itaiaia/RJ	640.030,00	0,66	409,18	45.942.656,56

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR RBN	RBN BASE/ JANEIRO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Galpão	45.580,00	2.2.3 Galpão Médio, INF.	1,37	1.551,13	2.121,95	5,00	b	80,00	1,00	0,97	96.718.291,39	93.909.834,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	45.580,00										96.718.291,39	93.909.800,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Pavimentação asfáltica	m²	13.074,00	73,24	5,00	b	30,00	1,00	0,90	957.544,99	861.684,10
Pavimentação intertravada	m²	63.246,00	97,63	5,00	b	30,00	1,00	0,90	6.174.706,98	5.556.550,20
VALOR DAS BENFEITORIAS									7.132.251,97	6.418.234,30

4%

32%

64%

TERRENO

CONSTRUÇÕES

BENFEITORIAS

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	146.270.690,86
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,29
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	175.525.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	3.881,09
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	274,00



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R\$ 175.525.000,00 (Cento e Setenta e Cinco Milhões, Quinhentos e Vinte e Cinco Mil Reais).





## Método da Capitalização da Renda para Locação – Pátio de Containers

Determinado o **Valor de Mercado para Venda** do terreno do pátio de containers, somamos o valor referente a pavimentação existente e aplicamos uma taxa de capitalização de mercado para formar uma opinião de valor para locação da propriedade.

A taxa de capitalização representa o retorno médio atual que um investidor potencial estaria disposto a receber por investir seu capital no tipo de ativo imobiliário sendo avaliado. Esta taxa estabelece uma relação entre a receita operacional bruta e o valor da propriedade. Quanto maior for a taxa de capitalização maior será o risco percebido pelo investidor potencial.

Nesta avaliação para determinação de valor de locação, utilizamos o **Método da Capitalização da Renda** partindo do **Valor de Mercado para Venda** do imóvel determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** conforme detalhado em item anterior mais o valor da pavimentação.

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO PELO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA			
PROPRIEDADE	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO (R\$/m²)	UNITÁRIO DE PAVIMENTAÇÃO (R\$/m²)	UNITÁRIO DE VENDA DO PÁTIO (R\$/m²)
Pátio de containers do Condomínio Pátria Itatiaia	325,13	97,63	422,76

Aplicamos ao valor unitário de área privativa estimada a taxa de 12,00% ao ano, que conforme nosso entendimento e baseado nas análises efetuadas é uma taxa pela qual investidores poderiam se interessar, ao adquirir o imóvel para renda. Também aplicamos um peso de 30% no valor unitário de locação, tendo em vista que o pátio em questão é um pátio intermodal com todas as aprovações necessárias para tal.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculos do Método da Capitalização da Renda para a determinação do valor de locação do imóvel

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO PELO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA			
PROPRIEDADE	VALOR UNITÁRIO PARA VENDA (R\$/m²)	RETORNO (a.m)	VALOR UNITÁRIO PARA LOCAÇÃO (R\$/m²)
Galpão G200 e pátio de containersCondomínio Pátria Itatiaia Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva, nº 1.881, Itatiaia/RJ	422,76	1,00%	4,23

AJUSTE DO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO					
PROPRIEDADE	ÁREA (M²)	VALOR UNITÁRIO PARA LOCAÇÃO (R\$/m²)	PESO	VALOR UNITÁRIO AJUSTADO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Galpão G200 e pátio de containersCondomínio Pátria Itatiaia Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva, nº 1.881, Itatiaia/RJ	60.000,00	4,23	1,3	5,50	329.752,80
<b>Total</b>	<b>60.000,00</b>			<b>5,50</b>	<b>329.752,80</b>
Valor do Imóvel por m² de área					R\$ 5,50 /m²

CENÁRIOS					
CENÁRIOS PARA O EDIFÍCIO Galpão G200 e pátio de containersCondomínio Pátria Itatiaia Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva, nº 1.881, Itatiaia/RJ					
Taxa de Retorno Anual					
	11,00%	11,50%	12,00%	12,50%	13,00%
Taxa de Retorno Mensal					
	0,92%	0,96%	1,00%	1,04%	1,08%
	3,88	4,05	4,23	4,40	4,58
	<b>232.518,00</b>	<b>243.087,00</b>	<b>253.656,00</b>	<b>264.225,00</b>	<b>274.794,00</b>



## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

### Condomínio de galpões

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em abril de 2020 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Itatiaia e especificamente do entorno do imóvel.

### Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Contratos:

RENT ROLL					
Inquilino	Área Ocupada (m²)	Início do Contrato	Término do Contrato	Valor de contrato atualizado (R\$/mês)	Valor de contrato próxima atualização (R\$/mês)
SEB - G200	39.979,44	21/03/2016	20/03/2026	801.849,66	836.378,52 (a partir de maio/20)
Xerox - G200	5.600,40	17/02/2016	16/02/2021	112.497,19	
Multiterminais - Pátio	60.000,00	01/06/2016	31/05/2026	482.517,84	498.456,17 (a partir de jul/20)

- O fluxo foi elaborado em regime de caixa, ou seja, foi considerado as datas efetivas de recebimento de pagamento dos alugueis, onde as diferenças entre competência e caixa nos contratos são de 3 (três) meses para SEB e 1 (um) mês para Xerox e Multiterminais;



AVALIAÇÃO

- Unitário de locação de mercado, ponderado pelo percentual de contrato vigente:

RENT ROLL						
Inquilino	Área Ocupada (m²)	Valor de contrato atualizado (R\$/mês)	Unitário de locação contratado (R\$/m²)	Unitário de locação de mercado (R\$/m²)	% de ponderação do contrato	Unitário de locação ponderado (R\$/m²)
SEB - G200	39.979,44	801.849,66	20,06	16,63	75%	19,20
Multiterminais - Pátio	60.000,00	482.517,84	8,04	5,50	75%	7,41

- IPTU: Custo anual de R\$ 50.770,86 (conforme planilha fornecida pela Pátria Investimentos);
- No fluxo de caixa aplicamos a taxa de inflação;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 95%, tendo em vista que 2 dos 3 contratos vigentes são BTS e a empresa que ocupa o galpão 100 (que é interligado ao galpão 200) utiliza o galpão 200 como CD da fábrica. Quanto ao contrato da Xerox, apesar de ser um contrato típico, como já houve o histórico de entregar ABL e esta ser absorvida em seguida pela SEB, conforme contratos disponibilizados pelo cliente, consideramos também probabilidade de renovação de 95%;
- A administração do empreendimento (condomínio logístico) será feita por administradores que gerenciarão profissionalmente, aproveitando todo o potencial de locação do condomínio, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela Pátria Investimentos e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

### CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 30 de abril de 2020 uma taxa de CAPM Real de 8,10% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
6,88%	8,10%	9,31%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

Cushman & Wakefield

PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA | 52



A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

### Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto real de 7,00% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência. Como o fluxo foi inflacionado a uma inflação média de 3,42%, calculamos a taxa de desconto nominal em 10,66%.

### Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

### Inflação

Para estes fluxos utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno nominal:

2021 (p)	2022 (p)	2023 (p)	2024 (p)	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)	2028 (p)	2029 (p)	2030 (p)
2,84%	3,50%	3,56%	3,55%	3,40%	3,49%	3,45%	3,40%	3,51%	3,56%

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (04/06/2020)

### Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- Seguro (reembolsável);
- IPTU (reembolsável);
- Condomínio (reembolsável);

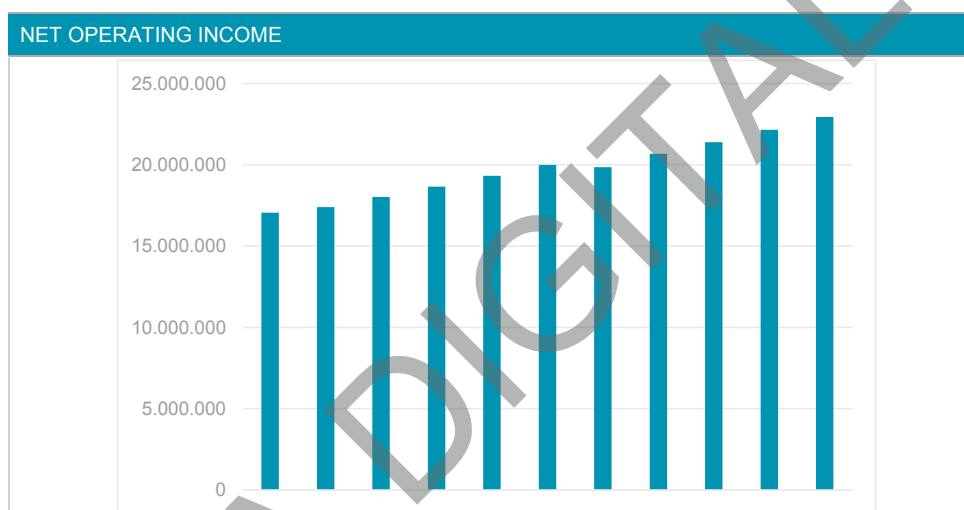


- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.

## Resultados do fluxo de caixa

### Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação dos ativos é de R\$ 17.049.529, e de R\$ 22.150.768 para o 10º ano. Os resultados dos anos 1 e 7 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 95% de chance de renovação dos contratos.





AVALIAÇÃO

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 mar-2021	Year 2 mar-2022	Year 3 mar-2023	Year 4 mar-2024	Year 5 mar-2025	Year 6 mar-2026	Year 7 mar-2027	Year 8 mar-2028	Year 9 mar-2029	Year 10 mar-2030	Year 11 mar-2031	Total
<b>Rental Revenue</b>												
Potential Base Rent	17.229.791	17.181.260	17.181.260	17.181.260	17.181.260	17.181.260	19.680.039	20.345.287	20.345.287	20.345.287	20.345.287	204.197.275
Absorption & Turnover Vacancy	-39.054	0	0	0	0	0	-332.404	0	0	0	0	-371.458
Free Rent	0	-14.541	0	0	0	0	-18.148	0	0	0	0	-32.688
Scheduled Base Rent	17.190.737	17.166.719	17.181.260	17.181.260	17.181.260	17.181.260	19.329.487	20.345.287	20.345.287	20.345.287	20.345.287	203.793.129
CPI Increases	33.540	401.120	1.005.200	1.651.270	2.316.898	2.984.902	733.026	537.185	1.252.989	2.008.952	2.802.868	15.727.949
<b>Total Rental Revenue</b>	<u>17.224.277</u>	<u>17.567.839</u>	<u>18.186.459</u>	<u>18.832.529</u>	<u>19.498.158</u>	<u>20.166.161</u>	<u>20.062.513</u>	<u>20.882.472</u>	<u>21.598.276</u>	<u>22.354.239</u>	<u>23.148.155</u>	<u>219.521.076</u>
<b>Other Tenant Revenue</b>												
Total Expense Recoveries	565.377	591.523	618.319	646.700	676.384	706.347	716.936	771.349	805.597	842.251	880.911	7.821.694
<b>Total Other Tenant Revenue</b>	<u>565.377</u>	<u>591.523</u>	<u>618.319</u>	<u>646.700</u>	<u>676.384</u>	<u>706.347</u>	<u>716.936</u>	<u>771.349</u>	<u>805.597</u>	<u>842.251</u>	<u>880.911</u>	<u>7.821.694</u>
<b>Total Tenant Revenue</b>	<u>17.789.654</u>	<u>18.159.362</u>	<u>18.804.778</u>	<u>19.479.229</u>	<u>20.174.541</u>	<u>20.872.509</u>	<u>20.779.449</u>	<u>21.653.821</u>	<u>22.403.873</u>	<u>23.196.490</u>	<u>24.029.066</u>	<u>227.342.772</u>
<b>Potential Gross Revenue</b>	<u>17.789.654</u>	<u>18.159.362</u>	<u>18.804.778</u>	<u>19.479.229</u>	<u>20.174.541</u>	<u>20.872.509</u>	<u>20.779.449</u>	<u>21.653.821</u>	<u>22.403.873</u>	<u>23.196.490</u>	<u>24.029.066</u>	<u>227.342.772</u>
<b>Effective Gross Revenue</b>	<u>17.789.654</u>	<u>18.159.362</u>	<u>18.804.778</u>	<u>19.479.229</u>	<u>20.174.541</u>	<u>20.872.509</u>	<u>20.779.449</u>	<u>21.653.821</u>	<u>22.403.873</u>	<u>23.196.490</u>	<u>24.029.066</u>	<u>227.342.772</u>
<b>Operating Expenses</b>												
FRA	172.298	171.813	171.813	171.813	171.813	171.813	196.800	203.453	203.453	203.453	203.453	2.041.973
IPTU	50.771	52.847	55.241	57.777	60.429	63.106	65.958	68.913	71.973	75.248	78.702	700.965
Seguro	360.000	374.724	391.699	409.678	428.482	447.464	467.688	488.642	510.338	533.558	558.048	4.970.322
Custo condominal	49.044	51.050	53.363	55.812	58.374	60.960	63.715	66.569	69.525	72.688	76.025	677.125
Custo orçativo	108.012	112.915	118.030	123.447	129.114	134.833	137.494	147.241	153.779	160.776	168.155	1.493.797
<b>Total Operating Expenses</b>	<u>740.125</u>	<u>763.349</u>	<u>790.145</u>	<u>818.527</u>	<u>848.211</u>	<u>878.175</u>	<u>931.657</u>	<u>974.819</u>	<u>1.009.067</u>	<u>1.045.723</u>	<u>1.084.383</u>	<u>9.884.181</u>
<b>Net Operating Income</b>	<u>17.049.529</u>	<u>17.396.013</u>	<u>18.014.633</u>	<u>18.660.703</u>	<u>19.326.330</u>	<u>19.994.333</u>	<u>19.847.792</u>	<u>20.679.002</u>	<u>21.394.806</u>	<u>22.150.768</u>	<u>22.944.683</u>	<u>217.458.591</u>
<b>Leasing Costs</b>												
Leasing Commissions	0	4.847	0	0	0	0	84.772	0	0	0	0	89.619
<b>Total Leasing Costs</b>	<u>0</u>	<u>4.847</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>84.772</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>89.619</u>
<b>Total Leasing &amp; Capital Costs</b>	<u>0</u>	<u>4.847</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>84.772</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>89.619</u>
<b>Cash Flow Before Debt Service</b>	<u>17.049.529</u>	<u>17.391.166</u>	<u>18.014.633</u>	<u>18.660.703</u>	<u>19.326.330</u>	<u>19.994.333</u>	<u>19.763.020</u>	<u>20.679.002</u>	<u>21.394.806</u>	<u>22.150.768</u>	<u>22.944.683</u>	<u>217.368.972</u>
<b>Cash Flow Available for Distribution</b>	<u>17.049.529</u>	<u>17.391.166</u>	<u>18.014.633</u>	<u>18.660.703</u>	<u>19.326.330</u>	<u>19.994.333</u>	<u>19.763.020</u>	<u>20.679.002</u>	<u>21.394.806</u>	<u>22.150.768</u>	<u>22.944.683</u>	<u>217.368.972</u>



AVALIAÇÃO

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 10,66%
Year 1	mar-2021	17.049.529	16.144.435
Year 2	mar-2022	17.391.166	14.879.896
Year 3	mar-2023	18.014.633	13.928.872
Year 4	mar-2024	18.660.703	13.038.474
Year 5	mar-2025	19.326.330	12.202.768
Year 6	mar-2026	19.994.333	11.408.479
Year 7	mar-2027	19.763.020	10.186.773
Year 8	mar-2028	20.679.002	9.634.305
Year 9	mar-2029	21.394.806	9.007.596
Year 10	mar-2030	22.150.768	8.427.431
Totals		194.424.289	118.859.027
Property Resale @ 7,50% Cap		302.410.916	109.822.368
Total Unleveraged Present Value			228.681.396

## Percentage Value Distribution

Income	51,98%
Net Sale Price	48,02%
	100,00%

\* Results displayed are based on Forecast data only



AVALIAÇÃO

## Fluxo de Caixa

## ANÁLISE DO FLUXO

## PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	abr-20
Data Final do Fluxo:	mar-30
Período do Fluxo:	10 ano
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	

2021 (p)	2022 (p)	2023 (p)	2024 (p)	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)	2028 (p)	2029 (p)	2030 (p)
1,22%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

## Inflação (IPCA):

2021 (p)	2022 (p)	2023 (p)	2024 (p)	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)	2028 (p)	2029 (p)	2030 (p)
2,84%	3,50%	3,56%	3,55%	3,40%	3,49%	3,45%	3,40%	3,51%	3,56%

## RENT ROLL

Inquilino	Área Ocupada (m²)	Início do Contrato	Término do Contrato	Valor de contrato atualizado (R\$/mês)	Valor de contrato próxima atualização (R\$/mês)
SEB - G200	39.979,44	21/03/2016	20/03/2026	801.849,66	836.378,52 (a partir de maio/20)
Xerox - G200	5.600,40	17/02/2016	16/02/2021	112.497,19	
Multiterminais - Pátio	60.000,00	01/06/2016	31/05/2026	482.517,84	498.456,17 (a partir de jul/20)

## PREMISSAS DE MERCADO

Probabilidade de Renovação:	95,00%
Aluguel da Renovação (BTS):	R\$ 19,20 Ponderação entre o mercado e o contrato vigente
Aluguel da Renovação (Mercado):	R\$ 16,63 Comparativo Direto de Mercado
Aluguel da Renovação (Patio - BTS):	R\$ 7,41 Ponderação entre o mercado e o contrato vigente
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	9 meses
Carência (mercado):	3 meses
Comissão de Locação na Renovação:	1 mês de locação

## DESPESAS

IPTU:	R\$ 50.770,86 p/ano
Custo condominial:	R\$ 1,08 p/m²
Custo privativo:	R\$ 2,38 p/m²
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita de Locação Potencial
Seguro:	R\$ 360.000,00 p/ano

## PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto (Real):	7,00% ao ano
Taxa de Capitalização:	7,50% ao ano
Comissão de venda na perpetuidade:	1,15%

## RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	228.681.396 R\$
-------------------------------	-----------------

Fonte: Cushman &amp; Wakefield – Valuation &amp; Advisory

**OBS:** Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN), data-base de 04/06/2020.





### Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE						
TAXA DE DESCONTO (%)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)					
	6,50%	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	
	6,00%	R\$262.549.567,55	R\$252.638.169,37	R\$244.048.291,08	R\$236.532.147,72	R\$229.900.256,14
	6,50%	R\$253.872.272,86	R\$244.401.660,37	R\$236.193.796,33	R\$229.011.915,45	R\$222.674.961,36
	7,00%	R\$245.577.144,53	R\$236.525.850,35	R\$228.681.395,50	R\$221.817.497,65	R\$215.761.116,85
	7,50%	R\$237.644.984,30	R\$228.992.676,54	R\$221.494.009,94	R\$214.932.676,79	R\$209.143.264,86
	8,00%	R\$230.057.655,38	R\$221.785.072,93	R\$214.615.501,58	R\$208.342.126,78	R\$202.806.795,75

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva, nº 1.881, Itatiaia/RJ, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 202.806.796,00 e R\$ 262.549.568,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R\$ 228.681.396,00 (Cenário Neutro).



## Resumo de Valores

Para determinação do Valor de Mercado para Venda, adotamos o valor obtido no "Método da Capitalização da Renda" através do fluxo de caixa descontado:

### RESUMO DE VALORES

**PROPRIEDADE:** Galpão G200 e pátio de containers - Condomínio Pátria Itatiaia Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva, nº 1.881, Itatiaia/RJ

METODOLOGIA	VALOR TOTAL (R\$)
Fluxo de Caixa Descontado	228.681.396,00
Método Evolutivo	175.524.829,03
<b>Valor de Mercado para Venda</b>	<b>228.681.000,00</b>



AValiação

## Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 19 de fevereiro de 2020:

**Condomínio Pátria Itatiaia Avenida Industrial Alba Bernardes Faria e Silva, nº 1.881,  
Itatiaia/RJ**

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA**  
**228.681.000,00**  
(Duzentos e Vinte e Oito Milhões, Seiscentos e Oitenta e Um Mil Reais)

DS  
RM

DS  
DM

Declassified by:  
R&G  
Approved by: WILLIAM DA SILVA DA SILVA  
CPF: 30623133048  
EMPRESA DE ASSURANCE 15.060.000 | 12.10.03 PDI  
ICP  
DESPROBAC/000434408/00001743120

Declassified by:  
R&G  
Approved by: RAFAEL PEDRO ITATIAIA TORNABONI  
CPF: 150.051.1298  
Empresa: 15.000.000 | 12.11.26 PDI  
ICP  
R0008140147340A0048FF085288F08



## Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos cinco classificações: Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo”, uma para o cálculo do valor das construções através do “Método da Quantificação de Custo”, duas outras para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, uma para locação de galpão e outra para venda de terreno, e outra para o “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”.

### Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



AVALIAÇÃO

### Método da Quantificação de Custo

Para o “Método da Quantificação de Custo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, GRAUS

	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3

Itens obrigatórios 1, com os demais no mínimo grau II 1 e 2 no mínimo no grau II todos no mínimo grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

**GRAU II**



## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

### Comparativo de Terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>8</b>
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.			

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:** **GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		24,55%	
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU III</b>



## Comparativo de Locação de Galpão

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>8</b>

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

### GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança			22,51%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU III</b>



## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

**TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)**

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação única com variação em torno de 10%	1
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>15</b>

(\*) Somente para empreendimento nem operação

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>





## Premissas e "DISCLAIMERS"

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e "disclaimers" se referem.

"Propriedade" diz respeito ao objeto deste laudo.

"Cushman & Wakefield" diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

"Avaliador(es)" diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

"Contratante" diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos faturais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas "in loco" pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;



- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;



PREMISSAS E "DISCLAIMERS"

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.



## Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- A inspeção da propriedade objeto deste laudo foi realizada pelo consultor Diego Melo, quando foram feitas as fotos e observado o padrão e estado de conservação do imóvel em estudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça a necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

DocuSigned by:  
P/ *Renata Marques*  
D84B977550E44D6...

Pablo Prado  
Consultor - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
*Danielly Melo*  
F380A119B87D425...

Danielly Melo  
Coordenadora – Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
Bélen G.  
Assinado por: BÉLEN GIL SILVA OLIVEIRA  
CPF: 90.029.130-05  
Data Hora da Assinatura: 10/06/2020 13:13:24 PST  
ICP-Brasil  
D51F0E7AC8D448C827209B7C33322

William da Silva Gil, MRICS, RICS  
Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
P/ *Rogério Cerreti*  
Assinado por: ROGÉRIO CERRETI  
CPF: 13.026.123-06  
Data Hora da Assinatura: 10/06/2020 13:11:26 PST  
ICP-Brasil  
B5C814E1476A8A0C148FF0B8C8908

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered  
Valuer  
Diretor, Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul



## Anexos

[Anexo A: Documentação recebida](#)

[Anexo B: Definições técnicas](#)

[Anexo C: Relatório de alterações](#)

VIA DIGITAL



ANEXOS

## Anexo A: Documentação recebida

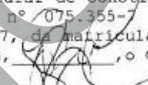
VIA DIGITAL

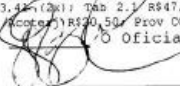



ANEXOS

Matrícula:

<b>Ofício Único do Município de Itatiaia</b> Rua Prefeito Assumpção, 96-B - SL, Centro CEP: 27580-000 - Fone/Fax: (24) 3352-3386		<b>LIVRO 2 - REGISTRO GERAL</b>	
MATRÍCULA <b>3.467</b>		FICHA <b>01</b>	

**IMÓVEL:** Terreno em Itatiaia, com área de 562.050,00m², sem benfeitorias, na zona rural do Município de Itatiaia/RJ, com as seguintes medidas e confrontações: partindo do marco inicial denominado ponto 1, na planta do levantamento. Esse ponto situa-se na interseção da área de propriedade da Xerox do Brasil S.A. com o antigo leito da FCB seguindo linha reta, confrontando com a área da Xerox do Brasil S.A tem-se um lado de 746,00m atingindo o ponto 2, onde vira a esquerda, seguindo em linha reta, confrontando com a área da Xerox do Brasil S.A tem-se um lado de 100,00m atingindo o ponto 3, onde vira a direita, seguindo em linha reta confrontando com a Rodovia Presidente Dutra, sentindo São Paulo e Rio de Janeiro, tem-se um lado de 310,00m atingindo o ponto 4 onde vira a direita confrontando com a atual Rede Ferroviária Federal S.A e com limite de direito da faixa de domínio da atual Rede Ferroviária Federal S.A tem-se um lado de 1.350,00m atingindo o ponto 5, onde vira a direita, seguindo em linha reta, confrontando com o antigo leito da Ferrovia Central do Brasil, tem-se um lado de 1.442,00m atingindo o marco inicial denominado ponto 1, encerrando dessa forma o polígono com área de 562.050,00m². **INCRA** nº 517.038.008.826. Módulo Rural (há) 40,0000; Nº de Módulos Rurais: 1,50; Módulo Fiscal: 28,0000; Nº de módulos fiscais: 2,4600; FMP (há) 2,0000. **NIRE:** 5.716.696-0. **PROPRIETÁRIOS:** **ALAMBARI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.274.389/0001-40, com sede na Rua Leonel Joaquim Serra Filho nº 209 parte, Jardim Tropical, Resende/RJ. **Aquisição/Registro Anterior:** Instrumento Particular de Constituição de Firma de 14/04/2004, registrado na JUCERJA sob o nº 075.355-7 em 10/05/2004, devidamente registrada em 01/11/2004 no ato R-7, da matrícula nº 5429 do 3º Ofício de Resende. Itatiaia, 07/02/2013. Dou fé, , o Oficial.

**R-1/3.467 - TÍTULO: COMPRA E VENDA. FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, do 18º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, lavrada em 20/06/2012 no Livro 7218-ES, fls. 012/015, prenotada sob o nº 4356, em 26/10/2012. **VALOR:** R\$12.518.833,45. **TRANSMISSÃO:** Isento de ITBI conforme Guia nº 224/2012. **TRANSMITENTES:** **ALAMBARI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE:** **ITATIAIA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob o nº 13.385.440/0001-56, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 6º andar, sala M, Bairro Jardim Paulistano. **Espolumentos:** (Incluído as custas do ato R-1 das matrículas 3467 e 3468): Tab 5.1 R\$604,26 (2x); Tab 5cbas5 R\$12,02 (2x); Tab 1.0 R\$2,95; Tab 1.8 R\$4,55 (2x); Tab 1.6 R\$5,23 (4x); Tab 1.9 R\$3,41 (7x); Tab 1.10 R\$3,41 (2x); Tab 2.1 R\$47,77; Subtotal R\$1.343,99; FETJ R\$268,79; FUNDERJ R\$67,19; FUNPERJ R\$67,19; Mutua/Scoter) R\$20,50; Prov OGI72/2009-SIB: R\$14,78. Total R\$1.782,44. Itatiaia, 07/02/2013. Dou fé, , o Oficial.

**AV-2/3.467** Nos termos do requerimento de 21/03/2013, instruído pela Certidão nº 005/D.A.L/SMP/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Itatiaia, protocolado sob o nº 4592 em 21/03/2013, fica averbado que foi feito o lançamento como área urbana do imóvel objeto da presente matrícula. Referência Cadastral: 23.6.14.02.19.000. **ENCARGOS:** Tab 5.1 R\$71,53; Tab 1.4 R\$7,58; Tab 20.4 R\$15,49; Subtotal: R\$94,60; FETJ R\$18,92; FUNDERJ R\$4,73; FUNPERJ R\$4,73; FUNNAPEN R\$3,78; FACHM R\$1,74 Mutua/Scoter) R\$10,86; Total R\$139,36. Itatiaia-RJ, 28/05/2013. Dou fé, , o Oficial.

**R-3/3.467 - MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Nos termos do requerimento de

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 24/01/2020 16:40:57



ANEXOS

**Ofício Único do Município de Itatiaia**  
Rua Professor Assumpção, 96-B - SL, Centro  
CEP: 27580-000 - Fone/Fax: (24) 3352-3386

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA: 3.467 FICHA: 21

parecer no processo 10670/2017). **TRANSMITENTE: ITATIAIA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, já qualificada anteriormente.

**ADQUIRENTE: BTS 100 ITATIAIA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 9º andar, sala H, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 23.399.353/0001-01. **Emolumentos:** Tab 5.1 R\$37.859,00; Tab 16.1 R\$0,89; Tab 16.4 R\$10,74; Tab 16.5 R\$12,46 (3x); Subtotal: R\$37.908,18; FETJ: R\$7.581,84; FUNDEPJ: R\$1.895,40; FUNPERJ: R\$1.895,40; FUNASPEN R\$1.316,32; PNCMV R\$757,18; ISS R\$1.895,40; Prenotação R\$30,94; Distribuição R\$27,96; Pro. CGJ2/2009-SIR: R\$22,18; Total: R\$53.530,58; Itatiaia, 14/03/2019. Dou fê, *[Assinatura]* O Oficial. Selo de Riscificação Eletrônico ECSM 15068 CDX

*[Assinatura]*  
Substituto  
Matrícula: 94/14033


**VIA DIGITAL**

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 24/01/2020 16:40:57





ANEXOS

 <b>Ofício Único do Município de Itatiaia</b> Rua Prefeito Assunção, 96-B - SL, Centro CEP: 27580-000 - Fone/Fax: (24) 3352-3386		<b>LIVRO 2 - REGISTRO GERAL</b>	
		<b>MATRICULA</b> <b>3.468</b>	<b>FICHA</b> <b>01</b>
<p><b>IMÓVEL:</b> Terreno em Itatiaia, com área de 77.980,00m², sem benfeitorias, na zona urbana do Município de Itatiaia/RJ, com as seguintes medidas e confrontações: partindo do marco inicial denominado ponto 6, na planta do levantamento esse ponto situa-se na interseção do Rio Campo Belo, com a atual Rede Ferroviária S.A seguindo em linha curva confrontando com o Rio Campo Belo, tem-se um lado de 1.090,00m atingindo o ponto 7, onde vira à esquerda, seguindo em linha reta confrontando com a Rodovia Presidente Dutra, tem-se um lado de 625,00m atingindo o ponto 8, onde vira à esquerda seguindo em linha reta, confrontando com a RPP S.A. tem-se um lado de 1.353,00m atingindo o marco inicial denominado ponto 6, encerrando dessa forma os polígono com a área de 77.980,00m. <b>ÁREA:</b> 77.980,00m². <b>Modulo Rural (há):</b> 40,0000; <b>Nº de Módulos Rurais:</b> 1,50; <b>Modulo Fiscal:</b> 28,0000; <b>Nº de módulos fiscais:</b> 2,4600; <b>FMP (há):</b> 2,4600. <b>MET:</b> 5.716,696-0.</p> <p><b>PROPRIETÁRIOS:</b> ALAMBARI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.274.389/0001-40, com sede na Rua General Joaquim Serra Filho nº 209 parte, Jardim Tropical, Resende RJ. <b>Registro/Registro Anterior:</b> Instrumento Particular de Constituição de Firma de 14/04/2004, devidamente registrada em 01/11/2004 no ato P-7, de Matrícula nº 5429 do 3º Ofício de Resende. Itatiaia, 07/02/2013. Dou fe, _____ Oficial.</p>			
<p><b>R-1/3.468 - TÍTULO: COMPRA E VENDA. FORMA DO TÍTULO:</b> Escritura Pública de Compra e Venda, do 18º Ofício de Notas do RJ de Janeiro, lavrado em 20/06/2012 no Livro 7218-ES, fls. 212/213, prenotada sob o nº 4356, em 26/10/2012. <b>VALOR:</b> R\$1.736.889,30. <b>TRANSMISSÃO:</b> Isento de ITBI conforme Guia nº 224/2012. <b>TRANSMITENTES:</b> ALAMBARI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada anteriormente. <b>ADQUIRENTE:</b> ITATIAIA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., nova denominação de REAL ESTATE IX INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob o nº 18.135.441/0001-86, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.050, 6º andar, sala M, Bairro Jardim Paulista. <b>Finalidade:</b> Inclui as partes do ato P-1 das matrículas 3467 e 3468) Tab 5.1 R\$53,23 (2x); Tab 5.2 R\$13,43 (2x); Tab 5.3 R\$13,43 (2x); Tab 5.4 R\$13,43 (2x); Tab 5.5 R\$13,43 (2x); Tab 5.6 R\$13,43 (2x); Tab 5.7 R\$13,43 (2x); Tab 5.8 R\$13,43 (2x); Tab 5.9 R\$13,43 (2x); Tab 5.10 R\$13,43 (2x); Tab 5.11 R\$13,43 (2x); Tab 5.12 R\$13,43 (2x); Tab 5.13 R\$13,43 (2x); Tab 5.14 R\$13,43 (2x); Tab 5.15 R\$13,43 (2x); Tab 5.16 R\$13,43 (2x); Tab 5.17 R\$13,43 (2x); Tab 5.18 R\$13,43 (2x); Tab 5.19 R\$13,43 (2x); Tab 5.20 R\$13,43 (2x); Tab 5.21 R\$13,43 (2x); Tab 5.22 R\$13,43 (2x); Tab 5.23 R\$13,43 (2x); Tab 5.24 R\$13,43 (2x); Tab 5.25 R\$13,43 (2x); Tab 5.26 R\$13,43 (2x); Tab 5.27 R\$13,43 (2x); Tab 5.28 R\$13,43 (2x); Tab 5.29 R\$13,43 (2x); Tab 5.30 R\$13,43 (2x); Tab 5.31 R\$13,43 (2x); Tab 5.32 R\$13,43 (2x); Tab 5.33 R\$13,43 (2x); Tab 5.34 R\$13,43 (2x); Tab 5.35 R\$13,43 (2x); Tab 5.36 R\$13,43 (2x); Tab 5.37 R\$13,43 (2x); Tab 5.38 R\$13,43 (2x); Tab 5.39 R\$13,43 (2x); Tab 5.40 R\$13,43 (2x); Tab 5.41 R\$13,43 (2x); Tab 5.42 R\$13,43 (2x); Tab 5.43 R\$13,43 (2x); Tab 5.44 R\$13,43 (2x); Tab 5.45 R\$13,43 (2x); Tab 5.46 R\$13,43 (2x); Tab 5.47 R\$13,43 (2x); Tab 5.48 R\$13,43 (2x); Tab 5.49 R\$13,43 (2x); Tab 5.50 R\$13,43 (2x); Tab 5.51 R\$13,43 (2x); Tab 5.52 R\$13,43 (2x); Tab 5.53 R\$13,43 (2x); Tab 5.54 R\$13,43 (2x); Tab 5.55 R\$13,43 (2x); Tab 5.56 R\$13,43 (2x); Tab 5.57 R\$13,43 (2x); Tab 5.58 R\$13,43 (2x); Tab 5.59 R\$13,43 (2x); Tab 5.60 R\$13,43 (2x); Tab 5.61 R\$13,43 (2x); Tab 5.62 R\$13,43 (2x); Tab 5.63 R\$13,43 (2x); Tab 5.64 R\$13,43 (2x); Tab 5.65 R\$13,43 (2x); Tab 5.66 R\$13,43 (2x); Tab 5.67 R\$13,43 (2x); Tab 5.68 R\$13,43 (2x); Tab 5.69 R\$13,43 (2x); Tab 5.70 R\$13,43 (2x); Tab 5.71 R\$13,43 (2x); Tab 5.72 R\$13,43 (2x); Tab 5.73 R\$13,43 (2x); Tab 5.74 R\$13,43 (2x); Tab 5.75 R\$13,43 (2x); Tab 5.76 R\$13,43 (2x); Tab 5.77 R\$13,43 (2x); Tab 5.78 R\$13,43 (2x); Tab 5.79 R\$13,43 (2x); Tab 5.80 R\$13,43 (2x); Tab 5.81 R\$13,43 (2x); Tab 5.82 R\$13,43 (2x); Tab 5.83 R\$13,43 (2x); Tab 5.84 R\$13,43 (2x); Tab 5.85 R\$13,43 (2x); Tab 5.86 R\$13,43 (2x); Tab 5.87 R\$13,43 (2x); Tab 5.88 R\$13,43 (2x); Tab 5.89 R\$13,43 (2x); Tab 5.90 R\$13,43 (2x); Tab 5.91 R\$13,43 (2x); Tab 5.92 R\$13,43 (2x); Tab 5.93 R\$13,43 (2x); Tab 5.94 R\$13,43 (2x); Tab 5.95 R\$13,43 (2x); Tab 5.96 R\$13,43 (2x); Tab 5.97 R\$13,43 (2x); Tab 5.98 R\$13,43 (2x); Tab 5.99 R\$13,43 (2x); Tab 6.00 R\$13,43 (2x); Tab 6.01 R\$13,43 (2x); Tab 6.02 R\$13,43 (2x); Tab 6.03 R\$13,43 (2x); Tab 6.04 R\$13,43 (2x); Tab 6.05 R\$13,43 (2x); Tab 6.06 R\$13,43 (2x); Tab 6.07 R\$13,43 (2x); Tab 6.08 R\$13,43 (2x); Tab 6.09 R\$13,43 (2x); Tab 6.10 R\$13,43 (2x); Tab 6.11 R\$13,43 (2x); Tab 6.12 R\$13,43 (2x); Tab 6.13 R\$13,43 (2x); Tab 6.14 R\$13,43 (2x); Tab 6.15 R\$13,43 (2x); Tab 6.16 R\$13,43 (2x); Tab 6.17 R\$13,43 (2x); Tab 6.18 R\$13,43 (2x); Tab 6.19 R\$13,43 (2x); Tab 6.20 R\$13,43 (2x); Tab 6.21 R\$13,43 (2x); Tab 6.22 R\$13,43 (2x); Tab 6.23 R\$13,43 (2x); Tab 6.24 R\$13,43 (2x); Tab 6.25 R\$13,43 (2x); Tab 6.26 R\$13,43 (2x); Tab 6.27 R\$13,43 (2x); Tab 6.28 R\$13,43 (2x); Tab 6.29 R\$13,43 (2x); Tab 6.30 R\$13,43 (2x); Tab 6.31 R\$13,43 (2x); Tab 6.32 R\$13,43 (2x); Tab 6.33 R\$13,43 (2x); Tab 6.34 R\$13,43 (2x); Tab 6.35 R\$13,43 (2x); Tab 6.36 R\$13,43 (2x); Tab 6.37 R\$13,43 (2x); Tab 6.38 R\$13,43 (2x); Tab 6.39 R\$13,43 (2x); Tab 6.40 R\$13,43 (2x); Tab 6.41 R\$13,43 (2x); Tab 6.42 R\$13,43 (2x); Tab 6.43 R\$13,43 (2x); Tab 6.44 R\$13,43 (2x); Tab 6.45 R\$13,43 (2x); Tab 6.46 R\$13,43 (2x); Tab 6.47 R\$13,43 (2x); Tab 6.48 R\$13,43 (2x); Tab 6.49 R\$13,43 (2x); Tab 6.50 R\$13,43 (2x); Tab 6.51 R\$13,43 (2x); Tab 6.52 R\$13,43 (2x); Tab 6.53 R\$13,43 (2x); Tab 6.54 R\$13,43 (2x); Tab 6.55 R\$13,43 (2x); Tab 6.56 R\$13,43 (2x); Tab 6.57 R\$13,43 (2x); Tab 6.58 R\$13,43 (2x); Tab 6.59 R\$13,43 (2x); Tab 6.60 R\$13,43 (2x); Tab 6.61 R\$13,43 (2x); Tab 6.62 R\$13,43 (2x); Tab 6.63 R\$13,43 (2x); Tab 6.64 R\$13,43 (2x); Tab 6.65 R\$13,43 (2x); Tab 6.66 R\$13,43 (2x); Tab 6.67 R\$13,43 (2x); Tab 6.68 R\$13,43 (2x); Tab 6.69 R\$13,43 (2x); Tab 6.70 R\$13,43 (2x); Tab 6.71 R\$13,43 (2x); Tab 6.72 R\$13,43 (2x); Tab 6.73 R\$13,43 (2x); Tab 6.74 R\$13,43 (2x); Tab 6.75 R\$13,43 (2x); Tab 6.76 R\$13,43 (2x); Tab 6.77 R\$13,43 (2x); Tab 6.78 R\$13,43 (2x); Tab 6.79 R\$13,43 (2x); Tab 6.80 R\$13,43 (2x); Tab 6.81 R\$13,43 (2x); Tab 6.82 R\$13,43 (2x); Tab 6.83 R\$13,43 (2x); Tab 6.84 R\$13,43 (2x); Tab 6.85 R\$13,43 (2x); Tab 6.86 R\$13,43 (2x); Tab 6.87 R\$13,43 (2x); Tab 6.88 R\$13,43 (2x); Tab 6.89 R\$13,43 (2x); Tab 6.90 R\$13,43 (2x); Tab 6.91 R\$13,43 (2x); Tab 6.92 R\$13,43 (2x); Tab 6.93 R\$13,43 (2x); Tab 6.94 R\$13,43 (2x); Tab 6.95 R\$13,43 (2x); Tab 6.96 R\$13,43 (2x); Tab 6.97 R\$13,43 (2x); Tab 6.98 R\$13,43 (2x); Tab 6.99 R\$13,43 (2x); Tab 7.00 R\$13,43 (2x); Tab 7.01 R\$13,43 (2x); Tab 7.02 R\$13,43 (2x); Tab 7.03 R\$13,43 (2x); Tab 7.04 R\$13,43 (2x); Tab 7.05 R\$13,43 (2x); Tab 7.06 R\$13,43 (2x); Tab 7.07 R\$13,43 (2x); Tab 7.08 R\$13,43 (2x); Tab 7.09 R\$13,43 (2x); Tab 7.10 R\$13,43 (2x); Tab 7.11 R\$13,43 (2x); Tab 7.12 R\$13,43 (2x); Tab 7.13 R\$13,43 (2x); Tab 7.14 R\$13,43 (2x); Tab 7.15 R\$13,43 (2x); Tab 7.16 R\$13,43 (2x); Tab 7.17 R\$13,43 (2x); Tab 7.18 R\$13,43 (2x); Tab 7.19 R\$13,43 (2x); Tab 7.20 R\$13,43 (2x); Tab 7.21 R\$13,43 (2x); Tab 7.22 R\$13,43 (2x); Tab 7.23 R\$13,43 (2x); Tab 7.24 R\$13,43 (2x); Tab 7.25 R\$13,43 (2x); Tab 7.26 R\$13,43 (2x); Tab 7.27 R\$13,43 (2x); Tab 7.28 R\$13,43 (2x); Tab 7.29 R\$13,43 (2x); Tab 7.30 R\$13,43 (2x); Tab 7.31 R\$13,43 (2x); Tab 7.32 R\$13,43 (2x); Tab 7.33 R\$13,43 (2x); Tab 7.34 R\$13,43 (2x); Tab 7.35 R\$13,43 (2x); Tab 7.36 R\$13,43 (2x); Tab 7.37 R\$13,43 (2x); Tab 7.38 R\$13,43 (2x); Tab 7.39 R\$13,43 (2x); Tab 7.40 R\$13,43 (2x); Tab 7.41 R\$13,43 (2x); Tab 7.42 R\$13,43 (2x); Tab 7.43 R\$13,43 (2x); Tab 7.44 R\$13,43 (2x); Tab 7.45 R\$13,43 (2x); Tab 7.46 R\$13,43 (2x); Tab 7.47 R\$13,43 (2x); Tab 7.48 R\$13,43 (2x); Tab 7.49 R\$13,43 (2x); Tab 7.50 R\$13,43 (2x); Tab 7.51 R\$13,43 (2x); Tab 7.52 R\$13,43 (2x); Tab 7.53 R\$13,43 (2x); Tab 7.54 R\$13,43 (2x); Tab 7.55 R\$13,43 (2x); Tab 7.56 R\$13,43 (2x); Tab 7.57 R\$13,43 (2x); Tab 7.58 R\$13,43 (2x); Tab 7.59 R\$13,43 (2x); Tab 7.60 R\$13,43 (2x); Tab 7.61 R\$13,43 (2x); Tab 7.62 R\$13,43 (2x); Tab 7.63 R\$13,43 (2x); Tab 7.64 R\$13,43 (2x); Tab 7.65 R\$13,43 (2x); Tab 7.66 R\$13,43 (2x); Tab 7.67 R\$13,43 (2x); Tab 7.68 R\$13,43 (2x); Tab 7.69 R\$13,43 (2x); Tab 7.70 R\$13,43 (2x); Tab 7.71 R\$13,43 (2x); Tab 7.72 R\$13,43 (2x); Tab 7.73 R\$13,43 (2x); Tab 7.74 R\$13,43 (2x); Tab 7.75 R\$13,43 (2x); Tab 7.76 R\$13,43 (2x); Tab 7.77 R\$13,43 (2x); Tab 7.78 R\$13,43 (2x); Tab 7.79 R\$13,43 (2x); Tab 7.80 R\$13,43 (2x); Tab 7.81 R\$13,43 (2x); Tab 7.82 R\$13,43 (2x); Tab 7.83 R\$13,43 (2x); Tab 7.84 R\$13,43 (2x); Tab 7.85 R\$13,43 (2x); Tab 7.86 R\$13,43 (2x); Tab 7.87 R\$13,43 (2x); Tab 7.88 R\$13,43 (2x); Tab 7.89 R\$13,43 (2x); Tab 7.90 R\$13,43 (2x); Tab 7.91 R\$13,43 (2x); Tab 7.92 R\$13,43 (2x); Tab 7.93 R\$13,43 (2x); Tab 7.94 R\$13,43 (2x); Tab 7.95 R\$13,43 (2x); Tab 7.96 R\$13,43 (2x); Tab 7.97 R\$13,43 (2x); Tab 7.98 R\$13,43 (2x); Tab 7.99 R\$13,43 (2x); Tab 8.00 R\$13,43 (2x); Tab 8.01 R\$13,43 (2x); Tab 8.02 R\$13,43 (2x); Tab 8.03 R\$13,43 (2x); Tab 8.04 R\$13,43 (2x); Tab 8.05 R\$13,43 (2x); Tab 8.06 R\$13,43 (2x); Tab 8.07 R\$13,43 (2x); Tab 8.08 R\$13,43 (2x); Tab 8.09 R\$13,43 (2x); Tab 8.10 R\$13,43 (2x); Tab 8.11 R\$13,43 (2x); Tab 8.12 R\$13,43 (2x); Tab 8.13 R\$13,43 (2x); Tab 8.14 R\$13,43 (2x); Tab 8.15 R\$13,43 (2x); Tab 8.16 R\$13,43 (2x); Tab 8.17 R\$13,43 (2x); Tab 8.18 R\$13,43 (2x); Tab 8.19 R\$13,43 (2x); Tab 8.20 R\$13,43 (2x); Tab 8.21 R\$13,43 (2x); Tab 8.22 R\$13,43 (2x); Tab 8.23 R\$13,43 (2x); Tab 8.24 R\$13,43 (2x); Tab 8.25 R\$13,43 (2x); Tab 8.26 R\$13,43 (2x); Tab 8.27 R\$13,43 (2x); Tab 8.28 R\$13,43 (2x); Tab 8.29 R\$13,43 (2x); Tab 8.30 R\$13,43 (2x); Tab 8.31 R\$13,43 (2x); Tab 8.32 R\$13,43 (2x); Tab 8.33 R\$13,43 (2x); Tab 8.34 R\$13,43 (2x); Tab 8.35 R\$13,43 (2x); Tab 8.36 R\$13,43 (2x); Tab 8.37 R\$13,43 (2x); Tab 8.38 R\$13,43 (2x); Tab 8.39 R\$13,43 (2x); Tab 8.40 R\$13,43 (2x); Tab 8.41 R\$13,43 (2x); Tab 8.42 R\$13,43 (2x); Tab 8.43 R\$13,43 (2x); Tab 8.44 R\$13,43 (2x); Tab 8.45 R\$13,43 (2x); Tab 8.46 R\$13,43 (2x); Tab 8.47 R\$13,43 (2x); Tab 8.48 R\$13,43 (2x); Tab 8.49 R\$13,43 (2x); Tab 8.50 R\$13,43 (2x); Tab 8.51 R\$13,43 (2x); Tab 8.52 R\$13,43 (2x); Tab 8.53 R\$13,43 (2x); Tab 8.54 R\$13,43 (2x); Tab 8.55 R\$13,43 (2x); Tab 8.56 R\$13,43 (2x); Tab 8.57 R\$13,43 (2x); Tab 8.58 R\$13,43 (2x); Tab 8.59 R\$13,43 (2x); Tab 8.60 R\$13,43 (2x); Tab 8.61 R\$13,43 (2x); Tab 8.62 R\$13,43 (2x); Tab 8.63 R\$13,43 (2x); Tab 8.64 R\$13,43 (2x); Tab 8.65 R\$13,43 (2x); Tab 8.66 R\$13,43 (2x); Tab 8.67 R\$13,43 (2x); Tab 8.68 R\$13,43 (2x); Tab 8.69 R\$13,43 (2x); Tab 8.70 R\$13,43 (2x); Tab 8.71 R\$13,43 (2x); Tab 8.72 R\$13,43 (2x); Tab 8.73 R\$13,43 (2x); Tab 8.74 R\$13,43 (2x); Tab 8.75 R\$13,43 (2x); Tab 8.76 R\$13,43 (2x); Tab 8.77 R\$13,43 (2x); Tab 8.78 R\$13,43 (2x); Tab 8.79 R\$13,43 (2x); Tab 8.80 R\$13,43 (2x); Tab 8.81 R\$13,43 (2x); Tab 8.82 R\$13,43 (2x); Tab 8.83 R\$13,43 (2x); Tab 8.84 R\$13,43 (2x); Tab 8.85 R\$13,43 (2x); Tab 8.86 R\$13,43 (2x); Tab 8.87 R\$13,43 (2x); Tab 8.88 R\$13,43 (2x); Tab 8.89 R\$13,43 (2x); Tab 8.90 R\$13,43 (2x); Tab 8.91 R\$13,43 (2x); Tab 8.92 R\$13,43 (2x); Tab 8.93 R\$13,43 (2x); Tab 8.94 R\$13,43 (2x); Tab 8.95 R\$13,43 (2x); Tab 8.96 R\$13,43 (2x); Tab 8.97 R\$13,43 (2x); Tab 8.98 R\$13,43 (2x); Tab 8.99 R\$13,43 (2x); Tab 9.00 R\$13,43 (2x); Tab 9.01 R\$13,43 (2x); Tab 9.02 R\$13,43 (2x); Tab 9.03 R\$13,43 (2x); Tab 9.04 R\$13,43 (2x); Tab 9.05 R\$13,43 (2x); Tab 9.06 R\$13,43 (2x); Tab 9.07 R\$13,43 (2x); Tab 9.08 R\$13,43 (2x); Tab 9.09 R\$13,43 (2x); Tab 9.10 R\$13,43 (2x); Tab 9.11 R\$13,43 (2x); Tab 9.12 R\$13,43 (2x); Tab 9.13 R\$13,43 (2x); Tab 9.14 R\$13,43 (2x); Tab 9.15 R\$13,43 (2x); Tab 9.16 R\$13,43 (2x); Tab 9.17 R\$13,43 (2x); Tab 9.18 R\$13,43 (2x); Tab 9.19 R\$13,43 (2x); Tab 9.20 R\$13,43 (2x); Tab 9.21 R\$13,43 (2x); Tab 9.22 R\$13,43 (2x); Tab 9.23 R\$13,43 (2x); Tab 9.24 R\$13,43 (2x); Tab 9.25 R\$13,43 (2x); Tab 9.26 R\$13,43 (2x); Tab 9.27 R\$13,43 (2x); Tab 9.28 R\$13,43 (2x); Tab 9.29 R\$13,43 (2x); Tab 9.30 R\$13,43 (2x); Tab 9.31 R\$13,43 (2x); Tab 9.32 R\$13,43 (2x); Tab 9.33 R\$13,43 (2x); Tab 9.34 R\$13,43 (2x); Tab 9.35 R\$13,43 (2x); Tab 9.36 R\$13,43 (2x); Tab 9.37 R\$13,43 (2x); Tab 9.38 R\$13,43 (2x); Tab 9.39 R\$13,43 (2x); Tab 9.40 R\$13,43 (2x); Tab 9.41 R\$13,43 (2x); Tab 9.42 R\$13,43 (2x); Tab 9.43 R\$13,43 (2x); Tab 9.44 R\$13,43 (2x); Tab 9.45 R\$13,43 (2x); Tab 9.46 R\$13,43 (2x); Tab 9.47 R\$13,43 (2x); Tab 9.48 R\$13,43 (2x); Tab 9.49 R\$13,43 (2x); Tab 9.50 R\$13,43 (2x); Tab 9.51 R\$13,43 (2x); Tab 9.52 R\$13,43 (2x); Tab 9.53 R\$13,43 (2x); Tab 9.54 R\$13,43 (2x); Tab 9.55 R\$13,43 (2x); Tab 9.56 R\$13,43 (2x); Tab 9.57 R\$13,43 (2x); Tab 9.58 R\$13,43 (2x); Tab 9.59 R\$13,43 (2x); Tab 9.60 R\$13,43 (2x); Tab 9.61 R\$13,43 (2x); Tab 9.62 R\$13,43 (2x); Tab 9.63 R\$13,43 (2x); Tab 9.64 R\$13,43 (2x); Tab 9.65 R\$13,43 (2x); Tab 9.66 R\$13,43 (2x); Tab 9.67 R\$13,43 (2x); Tab 9.68 R\$13,43 (2x); Tab 9.69 R\$13,43 (2x); Tab 9.70 R\$13,43 (2x); Tab 9.71 R\$13,43 (2x); Tab 9.72 R\$13,43 (2x); Tab 9.73 R\$13,43 (2x); Tab 9.74 R\$13,43 (2x); Tab 9.75 R\$13,43 (2x); Tab 9.76 R\$13,43 (2x); Tab 9.77 R\$13,43 (2x); Tab 9.78 R\$13,43 (2x); Tab 9.79 R\$13,43 (2x); Tab 9.80 R\$13,43 (2x); Tab 9.81 R\$13,43 (2x); Tab 9.82 R\$13,43 (2x); Tab 9.83 R\$13,43 (2x); Tab 9.84 R\$13,43 (2x); Tab 9.85 R\$13,43 (2x); Tab 9.86 R\$13,43 (2x); Tab 9.87 R\$13,43 (2x); Tab 9.88 R\$13,43 (2x); Tab 9.89 R\$13,43 (2x); Tab 9.90 R\$13,43 (2x); Tab 9.91 R\$13,43 (2x); Tab 9.92 R\$13,43 (2x); Tab 9.93 R\$13,43 (2x); Tab 9.94 R\$13,43 (2x); Tab 9.95 R\$13,43 (2x); Tab 9.96 R\$13,43 (2x); Tab 9.97 R\$13,43 (2x); Tab 9.98 R\$13,43 (2x); Tab 9.99 R\$13,43 (2x); Tab 10.00 R\$13,43 (2x); Tab 10.01 R\$13,43 (2x); Tab 10.02 R\$13,43 (2x); Tab 10.03 R\$13,43 (2x); Tab 10.04 R\$13,43 (2x); Tab 10.05 R\$13,43 (2x); Tab 10.06 R\$13,43 (2x); Tab 10.07 R\$13,43 (2x); Tab 10.08 R\$13,43 (2x); Tab 10.09 R\$13,43 (2x); Tab 10.10 R\$13,43 (2x); Tab 10.11 R\$13,43 (2x); Tab 10.12 R\$13,43 (2x); Tab 10.13 R\$13,43 (2x); Tab 10.14 R\$13,43 (2x); Tab 10.15 R\$13,43 (2x); Tab 10.16 R\$13,43 (2x); Tab 10.17 R\$13,43 (2x); Tab 10.18 R\$13,43 (2x); Tab 10.19 R\$13,43 (2x); Tab 10.20 R\$13,43 (2x); Tab 10.21 R\$13,43 (2x); Tab 10.22 R\$13,43 (2x); Tab 10.23 R\$13,43 (2x); Tab 10.24 R\$13,43 (2x); Tab 10.25 R\$13,43 (2x); Tab 10.26 R\$13,43 (2x); Tab 10.27 R\$13,43 (2x); Tab 10.28 R\$13,43 (2x); Tab 10.29 R\$13,43 (2x); Tab 10.30 R\$13,43 (2x); Tab 10.31 R\$13,43 (2x); Tab 10.32 R\$13,43 (2x); Tab 10.33 R\$13,43 (2x); Tab 10.34 R\$13,43 (2x); Tab 10.35 R\$13,43 (2x); Tab 10.36 R\$13,43 (2x); Tab 10.37 R\$13,43 (2x); Tab 10.38 R\$13,43 (2x); Tab 10.39 R\$13,43 (2x); Tab 10.40 R\$13,43 (2x); Tab 10.41 R\$13,43 (2x); Tab 10.42 R\$13,43 (2x); Tab 10.43 R\$13,43 (2x); Tab 10.44 R\$13,43 (2x); Tab 10.45 R\$13,43 (2x); Tab 10.46 R\$13,43 (2x); Tab 10.47 R\$13,43 (2x); Tab 10.48 R\$13,43 (2x); Tab 10.49 R\$13,43 (2x); Tab 10.50 R\$13,43 (2x); Tab 10.51 R\$13,43 (2x); Tab 10.52 R\$13,43 (2x); Tab 10.53 R\$13,43 (2x); Tab 10.54 R\$13,43 (2x); Tab 10.55 R\$13,43 (2x); Tab 10.56 R\$13,43 (2x); Tab 10.57 R\$13,43 (2x); Tab 10.58 R\$13,43 (2x); Tab 10.59 R\$13,43 (2x); Tab 10.60 R\$13,43 (2x); Tab 10.61 R\$13,43 (2x); Tab 10.62 R\$13,43 (2x); Tab 10.63 R\$13,43 (2x); Tab 10.64 R\$13,43 (2x); Tab 10.65 R\$13,43 (2x); Tab 10.66 R\$13,43 (2x); Tab 10.67 R\$13,43 (2x); Tab 10.68 R\$13,43 (2x); Tab 10.69 R\$13,43 (2x); Tab 10.70 R\$13,43 (2x); Tab 10.71 R\$13,43 (2x); Tab 10.72 R\$13,43 (2x); Tab 10.73 R\$13,43 (2x); Tab 10.74 R\$13,43 (2x); Tab 10.75 R\$13,43 (2x); Tab 10.76 R\$13,43 (2x); Tab 10.77 R\$13,43 (2x); Tab 10.78 R\$13,43 (2x); Tab 10.79 R\$13,43 (2x); Tab 10.80 R\$13,43 (2x); Tab 10.81 R\$13,43 (2x); Tab 10.82 R\$13,43 (2x); Tab 10.83 R\$13,43 (2x); Tab 10.84 R\$13,43 (2x); Tab 10.85 R\$13,43 (2x); Tab 10.86 R\$13,43 (2x); Tab 10.87 R\$13,43 (2x); Tab 10.88 R\$13,43 (2x); Tab 10.89 R\$13,43 (2x); Tab 10.90 R\$13,43 (2x); Tab 10.91 R\$13,43 (2x); Tab 10.92 R\$13,43 (2x); Tab 10.93 R\$13,43 (2x); Tab 10.94 R\$13,43 (2x); Tab 10.95 R\$13,43 (2x); Tab 10.96 R\$13,43 (2x); Tab 10.97 R\$13,43 (2x); Tab 10.98 R\$13,43 (2x); Tab 10.99 R\$13,43 (2x); Tab 11.00 R\$13,43 (2x); Tab 11.01 R\$13,43 (2x); Tab 11.02 R\$13,43 (2x); Tab 11.03 R\$13,43 (2x); Tab 11.04 R\$13,43 (2x); Tab 11.05 R\$13,43 (2x); Tab 11.06 R\$13,43 (2x); Tab 11.07 R\$13,43 (2x); Tab 11.08 R\$13,43 (2x); Tab 11.09 R\$13,43 (2x); Tab 11.10 R\$13,43 (2x); Tab 11.11 R\$13,43 (2x); Tab 11.12 R\$13,43 (2x); Tab 11.13 R\$13,43 (2x); Tab 11.14 R\$13,43 (2x); Tab 11.15 R\$13,43 (2x); Tab 11.16 R\$13,43 (2x); Tab 11.17 R\$13,43 (2x); Tab 11.18 R\$13,43 (2x); Tab 11.19 R\$13,43 (2x); Tab 11.20 R\$13,43 (2x); Tab 11.21 R\$13,43 (2x); Tab 11.22 R\$13,43 (2x); Tab 11.23 R\$13,43 (2x); Tab 11.24 R\$13,43 (2x); Tab 11.25 R\$13,43 (2x); Tab 11.26 R\$13,43 (2x); Tab 11.27 R\$13,43 (2x); Tab 11.28 R\$13,43 (2x); Tab 11.29 R\$13,43 (2x); Tab 11.30 R\$13,43 (2x); Tab 11.31 R\$13,43 (2x); Tab 11.32 R\$13,43 (2x); Tab 11.33 R\$13,43 (2x); Tab 11.34 R\$13,43 (2x); Tab 11.35 R\$13,43 (2x); Tab 11.36 R\$13,43 (2x); Tab 11.37 R\$13,43 (2x); Tab 11.38 R\$13,43 (2x); Tab 11.39 R\$13,43 (2x); Tab 11.40 R\$13,43 (2x); Tab 11.41 R\$13,43 (2x); Tab 11.42 R\$13,43 (2x);</p>			



ANEXOS

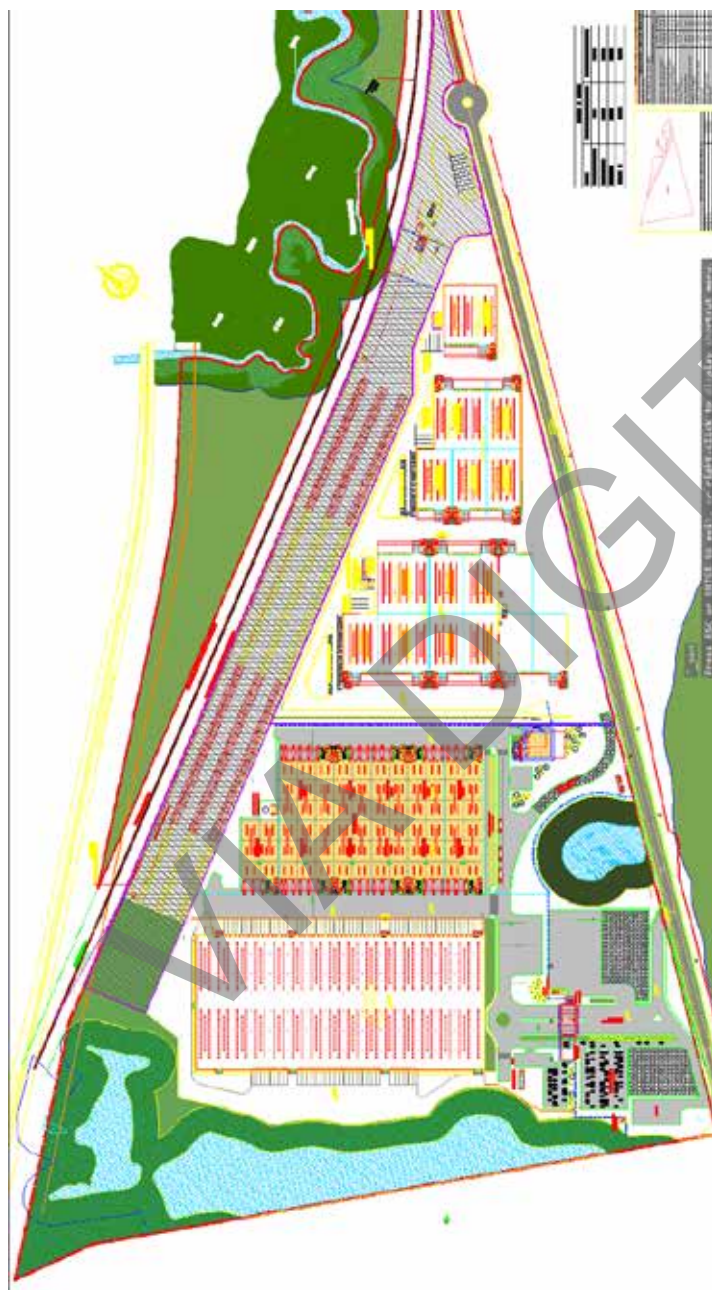
## IPTU:

Inscrições	Cód. Red.	Divisão de áreas	Valor do Imposto	Desconto	Valor com incentivo
236.14.02.19.001	32958	SEB - G 200	24033,79	20462,55	3571,24
236.14.02.19.002	32959	SEB - G 200	35089,06	29884,39	5204,67
236.14.02.19.003	32960	SEB - G 200	23827,51	20288,78	3538,73
236.14.02.19.004	32961	SEB - G 200	23827,51	20288,78	3538,73
236.14.02.19.005	32962	SEB - G 200	23827,51	20288,78	3538,73
236.14.02.19.006	32963	SEB - G 200	23980,39	20418,6	3561,79
236.14.02.19.007	32964	Xerox - G 200	35234,33	30007,93	5226,4
236.14.02.19.008	32965	Xerox - G 200	23827,51	20288,78	3538,73
236.14.02.19.009	32966	SEB - G 200	23827,51	20288,78	3538,73
236.14.02.19.010	32967	SEB - G 200	23827,51	20288,78	3538,73
236.14.02.19.011	32968	SEB - G 200	23980,39	20418,6	3561,79
236.14.02.19.030	33123	Pátio (Multiterminais)	197943,23	189530,6	8412,59



ANEXOS

Planta:



Cushman & Wakefield

PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA | G



ANEXOS

## Tabela de alugueis:

Ativo	Fase	ABL (pp ou m²)	Inquilino	Contrato de aluguel				Aluguel	
				Início	Prazo	Mês de inflação	Término	R\$	R\$ / m² ou pp
Itatiaia	G200 - BTS	39.979	SEB	jun-19	6,9 ano(s)	dez-19	mai-26	801.850	20,06
Itatiaia	G200 - Espec	5.600	Xerox	mar-20	0,9 ano(s)	dez-19	fev-21	112.497	20,09
Itatiaia	Pátio - BTS	60.000	Multiterminais	jul-19	6,9 ano(s)	mai-20	jun-26	482.518	8,04



## Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: "Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data." (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: "A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um". (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como "valor de mercado livre" a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: "Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei". (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: "Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural." (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: "Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços." (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: "Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando." (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado "as is": Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: "avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade." (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: "Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação". (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).



### Anexo C: Relatório de alterações

VERSÃO LAUDO	ALTERAÇÕES
AP-19-66032-900900d	Primeira versão
Rev01_AP-19-66032-900900d	Inclusão do texto "Impactos da Covid-19 no Mercado de Capitais Brasileiro", atualização do texto "Cenário Econômico", além da atualização das projeções de inflação e crescimento real de despesas e receitas, utilizadas no fluxo de caixa, alterando, consequentemente, o Valor de Mercado para Venda do imóvel.

## **ANEXO IX**

---

Laudo de Avaliação do Ativo Alvo 2

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## **Laudo Completo de Avaliação Imobiliária**

PREPARADO PARA: Pátria Investimentos Ltda., na qualidade de gestor do Pátria Logística FII, administrado pela Vórtx DTVM Ltda.

FINALIDADE: Avaliação dos ativos que formarão FII; constituição de Fundo Imobiliário e registro de CVM de aquisição de ativos para constituição de fundo em consonância com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472.

PROPRIEDADE: Galpão Refrigerado Ribeirão das Neves /  
Localizado na Rodovia Presidente Juscelino Kubitschek - Ribeirão das Neves/MG

DATA: 08 de junho de 2020



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

São Paulo, 08 de junho de 2020.

Pátria Investimentos Ltda.  
At.: Sr. Antonio Fernando Checchia Weber.  
Av. Cidade Jardim, 803 - 8º andar .  
01453-000 – São Paulo – SP

**Ref.: Relatório de Avaliação Imobiliária do Galpão Refrigerado Ribeirão das Neves, galpão situado na Rodovia Presidente Juscelino Kubitschek, Ribeirão das Neves - MG.**

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 69 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 26 de fevereiro de 2020:

PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA  
At.: Sr. Antonio Fernando Checchia Wever  
Av. Cidade Jardim, 803 - 8º Andar .  
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

## CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL
Valor de Mercado para Venda	R\$ 180.281.000,00 (Cento e Oitenta Milhões Duzentos e Oitenta e Um Mil Reais)

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo.

Salientamos que a Cushman & Wakefield não possui cotas no Pátria Logística FII, ao qual se refere o imóvel avaliando, além de não possuir relação de trabalho ou subordinação da Vórbx DTVM Ltda, administradora do Fundo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by:  
*Renata Marques*  
D84B977550E44D6...

Renata Marques  
Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
*Danielly Melo*  
F380A119B67D425...

Danielly Melo  
Coordenadora – Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
B65w J2  
ANILSON GIL, WILLIAM DA SILVA SA 1300210388  
CPF: 0802172964  
EXERCICIO: 13/03/2021 13:22:30 PDT  
ICP-Brasil  
DESP08CA0804440C07F090E763701

William da Silva Gil, MRICS, RICS  
Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

p/

DocuSigned by:  
Rogério Cerreti  
Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered  
CPF: 1304510308  
EXERCICIO: 13/03/2021 13:13:16 PDT  
ICP-Brasil  
DESP08CA0804440C07F090E763701

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered  
Valuer  
Diretor, Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul



## Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, logístico, galpão, multiusuário
Endereço:	Rodovia Presidente Juscelino Kubitschek, Ribeirão das Neves/MG
Data da avaliação:	26 de fevereiro de 2020
Data da inspeção:	11 de fevereiro de 2020
Objetivo:	Determinar o Valor de Mercado para Venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de Avaliação dos ativos que formarão FII; Constituição de Fundo Imobiliário; Registro de CVM de aquisição de ativos para constituição de Fundo
Metodologias:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado e Método Evolutivo
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	Rev01_AP-19-66032-900900d



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Irregular
	Área:	100.000,00 m² (conforme matrícula)
	Descrição:	Trata-se de um terreno que abriga o galpão refrigerado em platôs.

## Blocos, Edificações e Benfeitorias

Administração:	Área Construída Total:	4.659,94 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	8 anos
	Vida Remanescente:	52 anos
Galpão:	Área Construída Total:	18.767,60 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	8 anos
	Vida Remanescente:	72 anos
Áreas comuns:	Área Construída Total:	3.190,48 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	8 anos
	Vida Remanescente:	62 anos

**OBS.:** Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Acessibilidade:	Através do acesso lateral da Rod. Presidente Juscelino Kubitschek
Vizinhança:	Composta por galpões industriais/logísticos e terrenos não desenvolvidos
Infraestrutura logística:	Rodoviária
Transporte:	Público e privado
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

## DOCUMENTAÇÃO

Registros:	Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Ribeirão das Neves sob a matrícula nº 24293
Taxas e Dispendios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 00.99.002.0260-000
Outros:	Rent Roll/ Planta baixa/ Quadro de áreas/Orçamento

## ZONEAMENTO

Zona:	ZDEM – Zona de Desenvolvimento Econômico Industrial
Uso:	Logística e empreendimentos de grande impacto
Taxa de Ocupação:	Não informado
Coefficiente de aproveitamento	Não informado



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro Liberdade no município de Ribeirão das Neves. Seu perfil ocupacional é composto por galpões e residências em seu entorno. Possui baixa densidade de ocupação e vários terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação do uso industrial, principalmente com o novo Plano Diretor, que traz uma afirmativa ainda maior industrial para a região do avaliando. Evidência disto é instalação da BRF, Telha Norte, Unitec, entre outras.

A oferta de galpões refrigerados com as características do avaliando e capacidade para atender a grande Belo Horizonte é bastante limitada. Esse setor tem perspectivas interessantes pela tendência de crescimento no comércio de produtos de alimentação refrigerada.

No mercado de locação de galpões secos da região, as amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 14,95/m² até R\$ 22,00/m² com áreas variando entre 3.229,10 m² e 32.703,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso. Os galpões secos não competem com o avaliando dado que requerem muito menos investimento.

A pesquisa indicou pequena oferta de terrenos à venda no município de Ribeirão das Neves, comparáveis ao avaliando. Foi necessário abrir a pesquisa para o município de Contagem onde foi encontrado algumas amostras e pequena oferta de galpões para locação, onde novamente tivemos que abrir a pesquisa para o município vizinho, que possui um mercado de galpões mais aquecido.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 100,00 até R\$ 400,00 /m², com áreas variando entre 12.262,00m² e 428.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

## ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES	E	<ul style="list-style-type: none"> <li>O imóvel possui especificidades que o tornam único no mercado da região, tornando muito atrativo para inquilinos com as necessidades que o imóvel oferece; e</li> <li>Possui um contrato de aluguel "Built to Suit", na proporção de área por m² de 66% do imóvel, com inquilino primeira linha – BRF.</li> </ul>
PONTOS FRACOS	E	<ul style="list-style-type: none"> <li>Por ser um imóvel refrigerado, seu mercado endereçável é mais limitado do que o de galpões secos.</li> </ul>

## CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda:

R\$ 180.281.000,00 (Cento e Oitenta Milhões, Duzentos e Oitenta e Um Mil Reais).

DS  
RM

DS  
DM

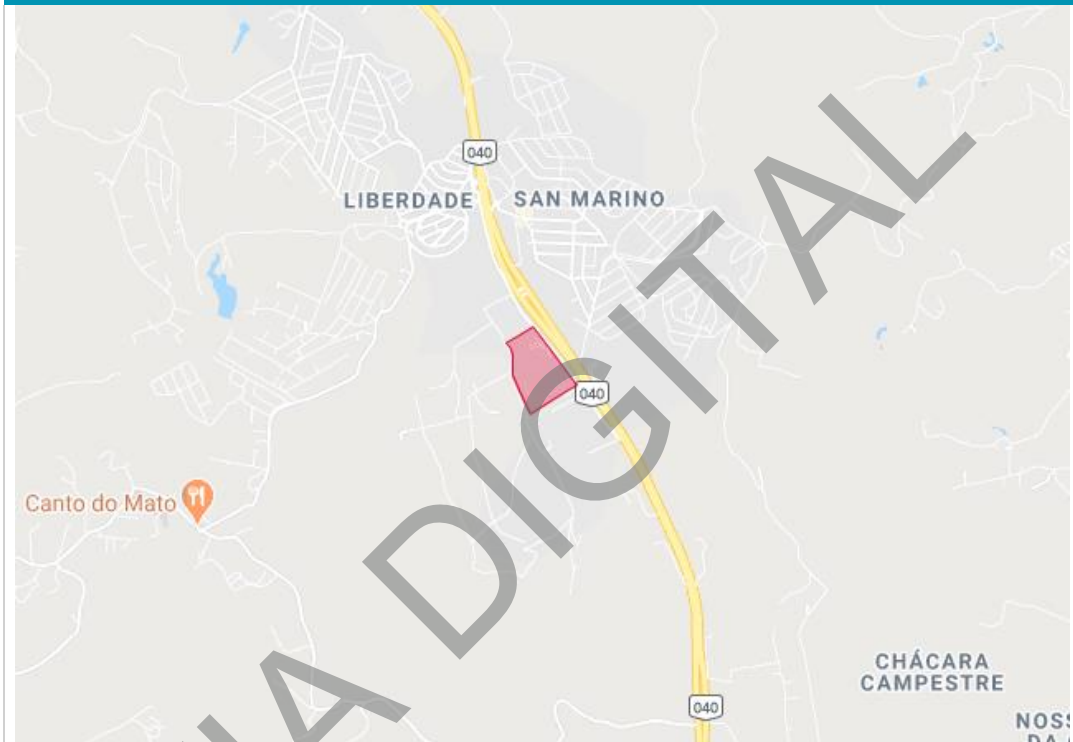
Designed by:  
B/C  
Assinado por: WILLIAM DA SILVA OLIVEIRA  
CPF: 30621130003  
Emissão da Assinatura: 11/06/2020 12:22:30 PM  
ICP-Brasil  
DES-F05EAC5682440C83F30B0B7A3120

Designed by:  
A/L  
Assinado por: NALINCO PEREIRA RODRIGUES  
CPF: 14634510004  
Emissão da Assinatura: 11/06/2020 13:13:16 PM  
ICP-Brasil  
ECCB1421473A6B40C748F30B529B0F



## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield



#### ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield





#### VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield



#### REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### BALANÇA E ÁREAS BRF



Fonte: Cushman & Wakefield



#### BLOCO ADMINISTRATIVO BRF



Fonte: Cushman & Wakefield

#### ENTRADA DO BLOCO ADMINISTRATIVO BRF



Fonte: Cushman & Wakefield



#### HALL ADMINISTRATIVO DO BLOCO A -VAGO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### AUDITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield



ÁREA INTERNA DO BLOCO ADMINISTRATIVO DO BLOCO A - VAGO



Fonte: Cushman & Wakefield

ANTECÂMARA DO BLOCO A - VAGO



Fonte: Cushman & Wakefield



#### ANTECÂMARA DO BLOCO A - VAGO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### ACESSO DE CÂMARA RESFRIADA

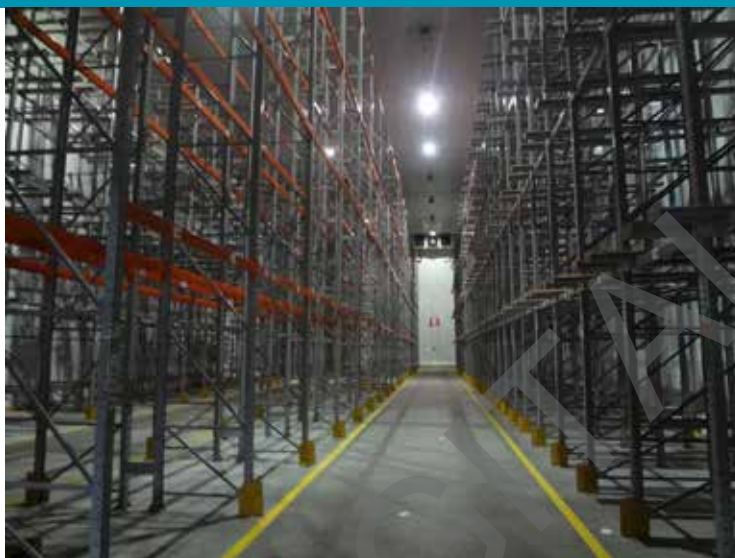


Fonte: Cushman & Wakefield





#### ÁREA INTERNA DA CÂMARA RESFRIADA



Fonte: Cushman & Wakefield

#### DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield



#### EDIFÍCIO DE ESCRITÓRIOS DO BLOCO A - VAGO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### SALA DE BATERIAS



Fonte: Cushman & Wakefield





## Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES .....	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO .....	VI
ÍNDICE .....	XVI
INTRODUÇÃO .....	1
OBJETO .....	1
OBJETIVO .....	1
FINALIDADE .....	1
DESTINATÁRIO .....	1
PUBLICIDADE .....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO .....	1
DOCUMENTAÇÃO .....	2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	3
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL .....	3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO .....	4
ASPECTOS GERAIS .....	5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA .....	5
ACESSO .....	5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA .....	5
CONCLUSÃO .....	6
ANÁLISE MERCADOLÓGICA .....	7
CENÁRIO ECONÔMICO .....	7
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA .....	10
MERCADO DE RIBEIRÃO DAS NEVES – REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE .....	11
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL .....	12
OFERTA E DEMANDA .....	12
PREÇOS PRATICADOS .....	12
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE .....	12
IMPACTOS DA COVID-19 NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO .....	13
ANÁLISE DA PROPRIEDADE .....	14
DESCRIÇÃO DO TERRENO .....	14
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS .....	16



QUADRO DE ÁREAS .....	19
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO.....	19
ZONEAMENTO.....	20
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	21
<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>22</b>
PROCESSO DE AVALIAÇÃO .....	22
METODOLOGIA.....	22
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....	25
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....	33
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO .....	40
<b>CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL .....</b>	<b>41</b>
<b>TAXA DE DESCONTO .....</b>	<b>42</b>
MÉTODO EVOLUTIVO.....	48
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	48
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO .....	56
RESUMO DE VALORES .....	58
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	59
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	60
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>	<b>66</b>
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>69</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>A</b>
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS.....	D
ANEXO C: RELATÓRIO DE ALTERAÇÕES .....	E



## Introdução

### Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão, localizado na Rodovia Presidente Juscelino Kubitscheck, Ribeirão das Neves/MG.

### Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo, determinar o Valor de Mercado para Venda do imóvel supracitado.

### Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de avaliação dos ativos que formarão FII; Constituição de Fundo Imobiliário; Registro de CVM de aquisição de ativos para constituição de fundo em consonância com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472.

**OBS.:** O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

### Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Pátria Investimentos Ltda.

**OBS.:** Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

### Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

### Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 26 de fevereiro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 11 de fevereiro de 2020.



## Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

### MATRÍCULA

Número do Registro:	24.293
Cartório:	Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Ribeirão das Neves
Data da Matrícula:	21/12/2009
Endereço do imóvel:	Parte da gleba 05 da fazenda da Colina
Proprietário:	Real Estate XVI Investimentos Imobiliários e Participações S.A.
Data da Aquisição:	26/11/2011
Valor da Aquisição:	66.500.000,00
Área Construída (m²):	26.618,04
Área de Terreno (m²):	100.000,00
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield	

### IPTU

Número de Contribuinte:	00.99.002.0260-000
Prefeitura:	Municipal de Ribeirão das Neves
Ano Base do Documento em Referência:	2019
Proprietário:	Real Estate XVI Inv. Imob. E Participações S.A.
Endereço do Imóvel:	Avenida José Carlos Costa, 688
Área Construída (m²):	26.618,04
Área de Terreno (m²):	100.000,00
Valor Venal do Imóvel (R\$):	5.562.945,65
Valor do Imposto a Pagar (R\$):	55.629,46
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield	

### OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Rent Roll/ Planta baixa/ Quadro de áreas/ Orçamento
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield	

**OBS.:** Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



### Comentários sobre a documentação recebida

Informações relativas aos contratos foram fornecidas através de uma planilha de alugueis, portanto não tivemos acesso aos contratos diretamente.

### Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.



## Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se Galpão Refrigerado Ribeirão das Neves e está situada na Rodovia Presidente Juscelino Kubitschek, Ribeirão das Neves - MG.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- Em frente à Rod. Juscelino Kubitschek;
- Vizinho ao município de Contagem;
- 9 km do centro de Contagem;
- 13 km do Aeroporto de Pampulha;
- 17 km do centro de Belo Horizonte; e
- 25 km do Aeroporto de Confins.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield



## Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região do bairro Liberdade, distrito localizado na zona sul da cidade de Ribeirão das Neves. A região do avaliando é cercada pelos municípios de Contagem, Belo Horizonte, Santa Luzia, Pedro Leopoldo e Esmeraldas.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- População: A população de Ribeirão das Neves de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 296.317 habitantes, com previsão de crescimento para 2019 de 334.858 habitantes (IBGE);
- Forças: Pontos fortes da região incluem proximidade com Contagem e Belo Horizonte, que possuem um mercado mais aquecido e com maior consumo;
- Fraquezas: Fraquezas da região incluem não ter um mercado consumidor desenvolvido.

## Ocupação circunvizinha

Industrial / logístico, terrenos não desenvolvidos e uma pequena massa residencial.

## Acesso

### Nível regional

O município de Ribeirão das Neves faz parte da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias BR-381 Fernão Dias; BR-040 Juscelino Kubitschek e BR-262.

### Nível municipal

O bairro Liberdade está localizado na porção sul do município. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias Juscelino Kubitschek e Ari Teixeira da Costa.

### Nível local

O acesso lateral da Rodovia Presidente Juscelino Kubitschek é asfaltada e possui uma (01) faixa de rolamento, em cada sentido de direção.

Seu estado de conservação é regular.

Possui inclinação de 3%, o que não interfere o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado a aproximadamente 500 metros do acesso principal.

## Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto de Belo Horizonte/ Pampulha – MG – Carlos Drummond de Andrade, à 13 km de distância, que opera voos regulares nacionais, além de transporte de cargas. Além disso, conta também com o Aeroporto Internacional de Confins – Tancredo Neves, à 25,5 km de distância aproximadamente, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além do transporte de cargas.



## Conclusão

O avaliando encontra-se em uma região de pouco desenvolvimento estrutural e econômico. Apesar disso, está na proximidade de outros municípios que possuem mercados mais aquecidos e de maior consumo, o que pode favorecer o desenvolvimento do mercado logístico. A região é cortada por rodovias importantes, que levam à outras regiões e está relativamente perto do principal aeroporto de Minas Gerais.





## Análise Mercadológica

### Cenário econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus criou um ambiente de alto risco, levando o IBOV mergulhar 45% em um período de 34 dias e o mesmo aconteceu com o S&P 500, que recuou 27% no mesmo período.

O primeiro bimestre de 2020 foi acompanhado de grande otimismo por parte do mercado, mesmo com uma redução de 16,7% volume financeiro de transações de compra e venda de prédios corporativos comparados com o mesmo período de 2019. Grande parte do otimismo com o mercado vinha na esteira da agenda reformista do governo e das altas no mercado de ações e fundos imobiliários, contudo a pandemia causada pelo COVID-19 freou tanto o mercado brasileiro quanto as demais economias do mundo.

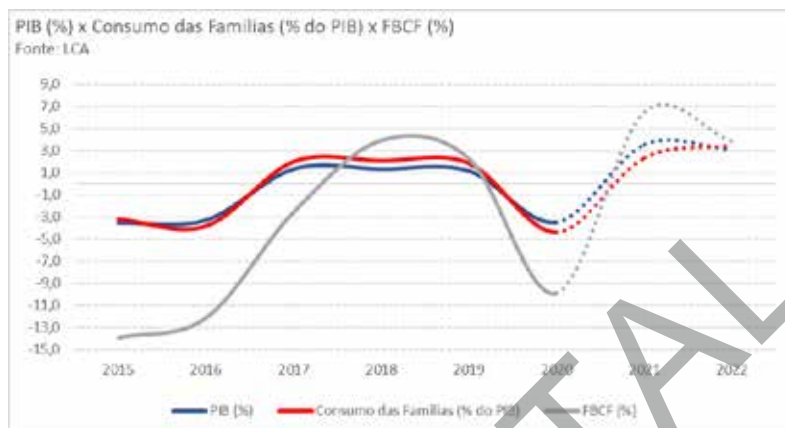
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$ 3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$ 4,80 respectivamente. Em linha com o ambiente externo, que também foi impactado pelo COVID-19, e teve a projeção do PIB mundial rebaixada de 3,61% para -1,3% em 2020. Outro fator que tem criado volatilidade no mercado interno é o ambiente político que tem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

### Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um baixo crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

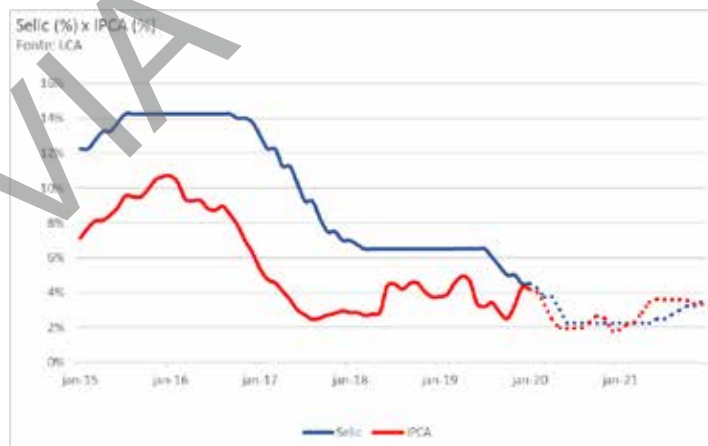
Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.



### Taxa básica de juros e inflação

O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 3% ao ano.

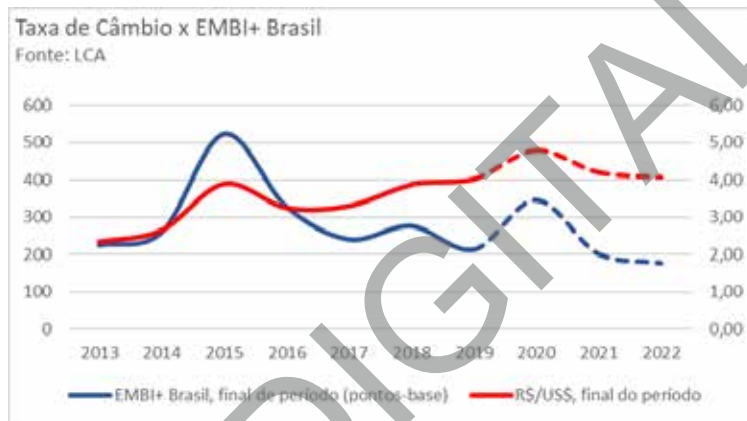
Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte de até 75 pontos base, o que levaria a taxa básica de juros a 2,25% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. Devido a quarentena o IPCA de 2020 saiu de 4,12% para 1,79% sendo o centro da meta para o ano 4%, com desvios de até 150 pontos base para cima ou para baixo.





### Câmbio e risco-país

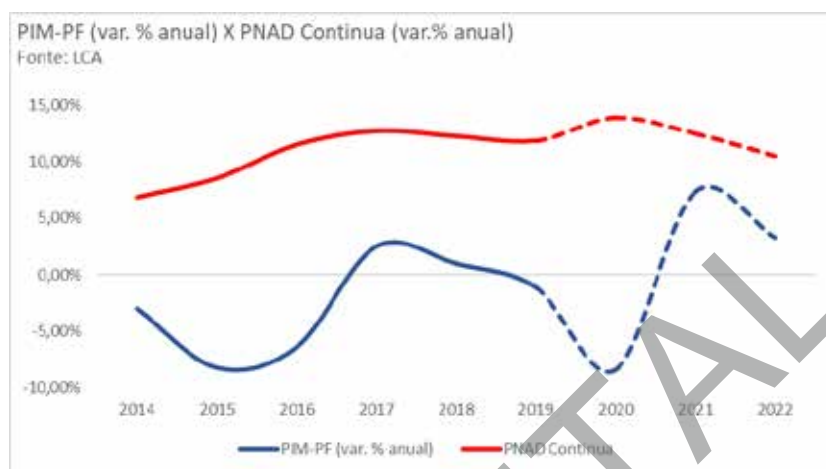
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$ 4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$ 5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Aliado também ao período de instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$ 3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$ 4,80 aliado a uma deterioração no risco-país (EMBI+).



### Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O Brasil atingiu 11,87% de desempregados no final de 2019, por sua vez as projeções para o final de 2020 é de 13,88%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998. Esta deterioração no mercado de trabalho está diretamente ligada a quarentena que veio em resposta a pandemia.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 8,4%, também devido a pandemia do coronavírus.



### Projeções para a economia brasileira

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-3,5	3,5	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,88	12,52	10,51
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-2,0	3,4	1,0
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-8,4	7,3	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,79	3,33	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	4,70	4,23	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	5,69	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	2,50	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	3,35	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,25	3,50	6,50
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,80	4,20	4,07
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)



## Mercado de Ribeirão das Neves – Região Metropolitana de Belo Horizonte

Ribeirão das Neves é um município brasileiro do estado de Minas Gerais, pertence à Região Metropolitana de Belo Horizonte e é atualmente o sétimo mais populoso do Estado. Além disso, conta com três macros regiões: o distrito de Justinópolis, a regional centro e a regional Veneza. Está próximo do maior centro de consumo do Estado e é conhecido por ser uma cidade-dormitório.

Na última medição feita pelo IBGE, o município contava com cerca de 2.853 empresas atuantes, 26.712 pessoas assalariadas e com salário médio mensal de 2,0 salários mínimos. A principal origem de renda vem do setor de serviços, comércio e serviços e conta com a instalação de empresas como: BRF, Telha Norte, Unitec entre outras na região.

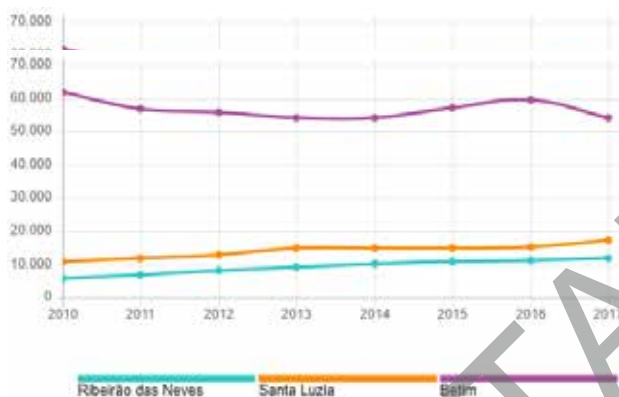
O município de Ribeirão das Neves, quando comparado a outros mercados vizinhos e com certo desenvolvimento do Estado de Minas, fica abaixo em relação ao PIB per capita.

RIBEIRÃO DAS NEVES, SANTA LUZIA, BETIM NO ESTADO DE MINAS GERAIS

1º	São Gonçalo do Rio Abaixo	289925,44
2º	Extrema	210209,03
3º	Araporã	174628,34
4º	Confins	180153,60
5º	Jeceaba	143912,74
---	---	---
21º	Sacramento	58055,46
22º	Pirapetinga	54158,36
23º	Betim	54092,13
24º	Pirajuba	53988,90
25º	Três Marias	52825,97
---	---	---
283º	Várzea da Palma	17341,00
284º	Cristina	17330,57
285º	Santa Luzia	17291,87
286º	Candeias	17227,35
287º	Cambuquira	17214,96
---	---	---
531º	Chalé	11762,23
532º	Chácara	11738,25
533º	Ribeirão das Neves	11723,14
534º	Inhapim	11718,42
535º	Águas Formosas	11695,98



Fonte: IBGE, 2017.



Fonte: IBGE, 2017.

## O mercado no entorno do imóvel

O mercado no entorno é caracterizado por uma tímida expressão industrial. Existe a expectativa de crescimento na região, reforçado também pelo novo Plano Diretor que estabelece claramente que a região é destinada ao uso industrial/ logístico e alguns terrenos da região já apresentam trabalhos de terraplanagem.

## Oferta e demanda

Foi percebido que há pouquíssimas ofertas de terrenos à venda e galpões para locação, sendo necessário abrir o raio da busca para o município vizinho, Contagem. Este fato é esperado uma vez que o mercado do município não demanda de tantas ofertas para a região.

## Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 100,00 até R\$ 400,00 /m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 12.262,00m<sup>2</sup> e 428.000,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 14,95/m<sup>2</sup> até R\$ 22,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 3.229,10m<sup>2</sup> e 32.703,00m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## Considerações sobre a propriedade

Não existem muitas ofertas de locação no mercado de Ribeirão das Neves, e nenhuma nas especificações do avaliando. A propriedade se beneficia pela proximidade de centros de consumos vizinhos. Além disso, tendo em vista o histórico de absorção do imóvel, informado pelo cliente, a partir da aquisição do ativo pelo Patria, a cada saída de um inquilino, um novo contrato de locação fora celebrado dentro do período máximo de 5 meses.



Possui um contrato muito bom devido suas especificações e levando em consideração a região em que está inserido.

## Impactos da Covid-19 no Mercado de Capitais Brasileiro

Apesar de o novo cenário macroeconômico requerer atenção e estar impactando diferentes setores, entendemos que o imóvel em análise não deve sofrer impactos relevantes em decorrência da propagação da doença causada pelo novo coronavírus (Covid-19) no país, devido a uma série de fatores que descreveremos a seguir.

O imóvel de Ribeirão das Neves, no nosso entendimento, devido as suas características, tende a ser mais resiliente em situações adversas. 100%<sup>6</sup> do fluxo de caixa do ativo é proveniente de contrato de locação atípico de longo prazo e de renda garantida pelo vendedor da área vaga e, portanto, não são esperadas alterações em suas projeções. O contrato de locação atípico, firmado no contexto de desenvolvimento no modelo “*build-to-suit*”, corresponde a cerca de 64%<sup>6</sup> do fluxo de caixa do imóvel. Os pagamentos dos aluguéis dessa modalidade de contrato representam não somente a remuneração pela ocupação do espaço, mas principalmente a remuneração do investimento realizado para o desenvolvimento e construção do imóvel. Nessa modalidade, caso o inquilino decida unilateralmente pela descontinuidade da locação, deverá pagar a totalidade dos valores remanescentes. Não existe, tampouco, a possibilidade de pedidos de ação revisional de aluguel. Além disso, o contrato de renda garantida a ser firmado com o vendedor do imóvel de Ribeirão das Neves não prevê qualquer tipo de revisão em função de alterações nos aluguéis de mercado ou situação macroeconômica do país. Esse contrato corresponde a cerca de 36%<sup>7</sup> do fluxo de caixa do imóvel.

Um outro aspecto que deve ser levado em consideração é o fato de o segmento logístico ser um dos menos afetados na atual crise até o momento. Uma das razões disso parece ser a necessidade cada vez mais clara de operações de logística mais eficientes, o que têm grande impacto nas operações de empresas de todos os setores. Em linha com isso, há uma aceleração no crescimento do comércio pela internet (*e-commerce*) para todos os setores, o que compensaria uma esperada redução de demanda dos serviços temporariamente paralisados. Pelo histórico recente do setor de logística nos Estados Unidos e na Europa, existe hoje um entendimento de que o crescimento do *e-commerce* leva a um aumento na demanda por espaços logísticos. No caso específico do imóvel de Ribeirão das Neves, por ser um imóvel logístico refrigerado destinado a atender o setor de alimentação, este pode sofrer um impacto positivo em função das condições de isolamento social estimularem o consumo de alimentos congelados e refrigerados.

Em resumo, entendemos que os impactos contratuais gerados pelo atual cenário de crise econômica no imóvel em análise não serão significativos e, portanto, os valores aqui tratados continuam válidos.

<sup>7</sup> Ponderado pela receita do ativo em 01/jun/20.  
Cushman & Wakefield



## Análise da Propriedade

### Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

#### Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 100.000,00 m<sup>2</sup>;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano pois existe um trabalho de terraplanagem já feita;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Benefícios do imóvel: Pavimentações;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.



DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

## Descrição das construções e benfeitorias

### Administração – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Térreo e pavimento Escritórios administrativos da BRF e do próximo locatário do bloco A
Estrutura	Pilares e vigas pré-moldadas
Andares	Concreto armado
Fachada	Pintura látex, marquises de metal
Porta de Acesso de Pedestres	Metálica
Esquadrias	Metálica
Vidros	Esquadria com vidro
Circulação Vertical	Escadas e elevador
Ar condicionado	Split
Localização do Sistema de Refrigeração	Rooftop
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Extintores, hidrantes e alarmes de emergência
Segurança Patrimonial	Privada
Pé direito (m)	3,00
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Cerâmico
Paredes	Pintura látex
Forros	Forro mineral modular e de PVC

## Galpão – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Térreo Armazenamento seco, climatizado, refrigerado e congelado
Estrutura	Pilares e vigas pré-moldadas
Fachada	Revestimento modular térmico de PVC
Porta de Acesso de Pedestres	Metálica
Ar condicionado	Câmaras climatizadas, refrigeradas e congeladas
Localização do Sistema de Refrigeração	Laterais do edifício
Iluminação	LED
Segurança Contra Incêndio	Extintores, hidrantes e alarmes de emergência
Segurança Patrimonial	Privada
Pé direito (m)	12 à 14
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Concreto usinado
Paredes	Revestimento modular térmico de PVC
Forros	Modular térmico de PVC

### Áreas comuns – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características	
Composição	Térreo	Portarias, refeitório, guaritas, área de lazer, área de apoio ao motorista, auditório, copa, banheiros, CFTV, DML, casa de medição, administração, sala de quadros, vestiários e sala de bateria
Estrutura	Pilares de concreto pré moldado, bloco de concreto	
Fachada	Pintura látex e marquise metálica	
Porta de Acesso de Pedestres	Metálica com vidro e só de vidro	
Esquadrias	Metálica	
Vidros	Esquadria com vidro	
Ar condicionado	Split em alguns ambientes	
Localização do Sistema de Refrigeração	Na lateral do edifício	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores e hidrantes	
Segurança Patrimonial	Privada	
Pé direito (m)	3,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Cerâmico	
Paredes	Pintura látex	
Forros	Modular de PVC	



## Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTES
Área do Terreno (m²):	100.000,00	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Área Comum	3.190,48	
Área Administrativa	4.659,94	
Área Congelada	8.280,22	Quadro de áreas
Área Refrigerada	3.427,78	
Antecâmaras	6.390,27	
Câmara Seco	669,33	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>	<b>26.618,02</b>	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

**OBS.:** As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

## Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas não edificáveis, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.



## Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Ribeirão das Neves são determinadas pelo Projeto de Lei Complementar nº003/2019.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZDEM - Zona de Desenvolvimento Econômico Industrial.

### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal

### Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;

Cushman & Wakefield

PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA | 20





- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

### **Restrições quanto à ZDEM – Zona de Desenvolvimento Econômico Industrial**

#### **Usos:**

Logística e empreendimentos de grande impacto.

#### **Ocupação**

- Taxa de Ocupação: não informado; e
- Coeficiente de Aproveitamento: não informado.

**OBS.:** Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura Municipal de Ribeirão das Neves.

### **Comentários sobre o zoneamento**

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

Além disso, apesar do mapa de zoneamento mostrar que o imóvel não está em sua totalidade no município de Ribeirão das Neves, seguimos a informação da matrícula e do IPTU que afirma que o imóvel está no município e por isso foi considerada a Zona de Desenvolvimento Econômico Industrial para todo o imóvel.



## Avaliação

### Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

### Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

#### **Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos**

##### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

##### **Método Involutivo**

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.





### **Método Evolutivo**

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

### **Método da Capitalização da Renda**

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

### **Métodos para identificar o custo de um bem**

#### **Método Comparativo Direto de Custo**

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

#### **Método da Quantificação de Custo**

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.



### Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

### Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

### Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.



## Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: **Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado** para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, com base no **Valor de Mercado para Locação** determinado pelo **Método Comparativo Direto de dados de Mercado**. E aferimos o valor pelo **Método Evolutivo**.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

## Método comparativo direto de dados de mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

*Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.*

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

### Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

#### Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.



A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Dificil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

#### Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

#### Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos



Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	<b>Muito Bom</b> - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	<b>Bom</b> - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	<b>Regular</b> - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	<b>Ruim</b> - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	<b>Muito Ruim</b> - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator Acesso = \frac{Nota de Acesso do Imóvel Avaliando}{Nota de Acesso do Elemento Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

### Fatores aplicáveis apenas a terrenos

#### Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator Área = \left( \frac{Área do Elemento Comparativo}{Área do Avaliando} \right)^{1/4 \text{ ou } 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou  $1/4$ ); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou  $1/8$ ).

#### Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliando.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:



$$\text{Fator Topografia} = \frac{\text{Nota da Topografia do Imóvel Avaliando}}{\text{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D < 5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

#### Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Cushman & Wakefield

PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA | 28



Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por ser improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

### Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

#### Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

#### FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL

FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela IBAPE)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.



O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
	2.2 Galpão	2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
3. Especial	3.1 Cobertura	2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
		3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)





### Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

É importante notar que se trata de depreciação física, e não contábil.

### Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heidecke (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

### Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:



## ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescência:



TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	Escritório	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

## Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**, para galpões secos:

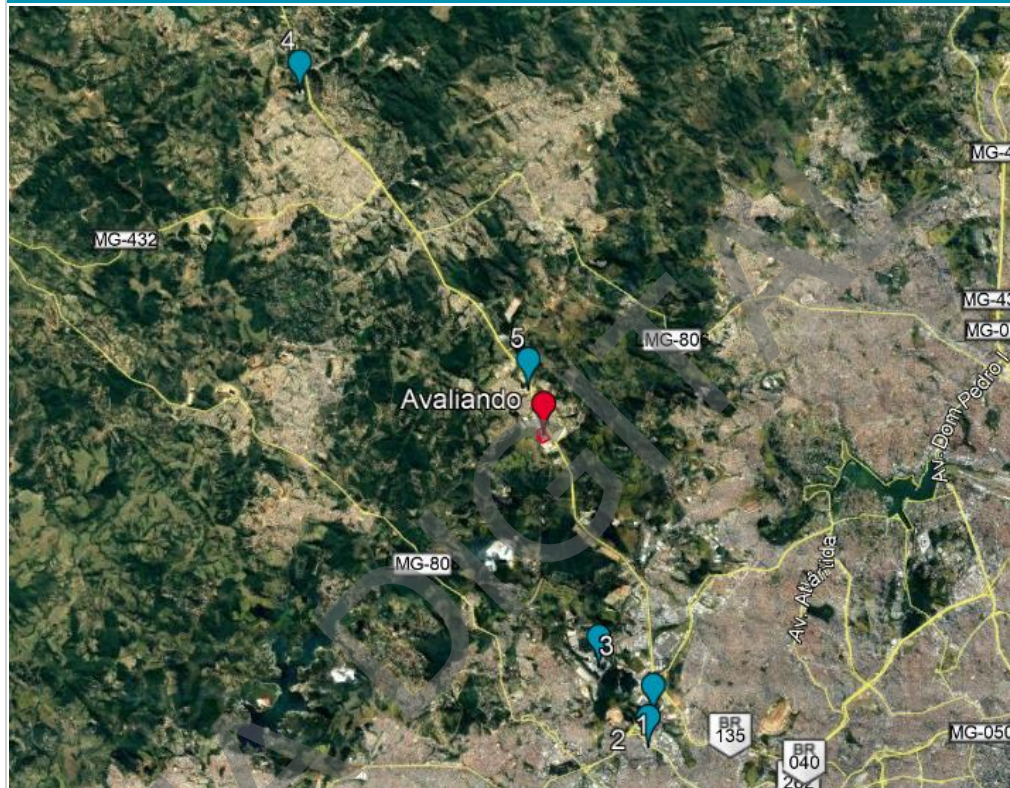
### FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO	Galpão
Valor Unitário (R\$/m²)	23,16
Área CONSTRUÍDA	26.618,02

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo.

## Análise das amostras

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.



AValiação



#### Amostra Nº 1

A propriedade denominada HV Business Park localiza-se na Avenida Ápio Cardoso, 577, Contagem /MG, distante aproximadamente 9 km do avaliando, possui 3.229,10 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 22,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 22,86/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 8 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



#### Amostra Nº 2

A propriedade denominada Parque Logístico Via Expressa localiza-se na Avenida Ápio Cardoso, 100, Contagem /MG, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 4.581,75 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 23,11/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 8 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior





AValiação



#### Amostra Nº 3

A propriedade denominada Centro Logístico VM5 localiza-se na Avenida Vereador Joaquim Costa, 1405, Contagem /MG, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 15.617,34 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 22,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 27,70/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 8 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



#### Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Vale da Prata, Ribeirão Neves/MG, distante aproximadamente 12,6 km do avaliando, possui 20.000,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 23,32/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



#### Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Cel. Ari Pinto, Ribeirão das Neves/MG, distante aproximadamente 1,4 km do avaliando, possui 32.703,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 14,95/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 18,81/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO									
ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/m² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A Centro de Distribuição Refrigerada Ribeirão das Neves Rod. Presidente Juscelino Kubitschek, Ribeirão das Neves/MG	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	100.000,00	26.618,02	-	-	fev-20	-	-	-
COMPARATIVOS									
1 HV Business Park Avenida Ápio Cardoso, 577, Contagem /MG	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	56.224,38	3.229,10	71.040,20	22,00	11-nov	Repol	Kátia do Carmo	(31) 3394-2573
2 Parque Logístico Via Expressa Avenida Ápio Cardoso, 100, Contagem /MG	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	53.820,67	4.581,75	82.471,50	18,00	11-nov	Repol	Kátia do Carmo	(31) 3394-2573
3 Centro Logístico VMS Avenida Vereador Joaquim Costa, 1405, Contagem /MG	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	70.703,00	15.617,34	343.851,48	22,00	4-nov	Sempre Imóveis	João Carlos Fernandes	(31) 3291-2860
4 Vale da Prata, Ribeirão das Neves/MG	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	não informado	20.000,00	200.000,00	15,00	12-fev	BH Brokers	Luiz	(31) 3262-2025
5 Rodovia Cel. Ari Pinto, Ribeirão das Neves/MG	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	não informado	32.703,00	489.000,00	14,95	12-fev	Sempre Imóveis	João Carlos	(31) 3291-2860

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO								
	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,95	1,00 Similar	1,03 Pior	0,85 Melhor	1,21 Pior	22,86	22,86	1,09
2	0,95	1,00 Similar	1,03 Pior	0,85 Melhor	1,47 Pior	23,11	23,11	1,35
3	0,95	1,00 Similar	1,17 Pior	0,85 Melhor	1,31 Pior	27,70	27,70	1,33
4	0,95	1,06 Pior	1,06 Pior	1,21 Pior	1,31 Pior	23,32	23,32	1,64
5	0,95	0,94 Melhor	1,08 Pior	1,00 Similar	1,31 Pior	18,81	18,81	1,32
					Média	23,16	23,16	





### TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpão

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 18,39

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	30,11	Limite Superior	25,32
Limite Inferior (-30%)	16,21	Limite Inferior	21,00
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	19%
		Desvio Padrão	3,15
		Distri. "t" Student	1,53
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)</b>	<b>23,16</b>	Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,14
		<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>23,16</b>

Considerando as especificidades do imóvel avaliando, que possui áreas refrigeradas e congeladas, bem como área de armazenamento seco, foi necessário aplicar um peso diferente para cada área específica. O resultado desse cálculo é apresentado abaixo:

GLA (m²)		Market Rent
<b>Administrativo</b>	<b>4.659,94</b>	<b>R\$23,16</b>
<b>Secos</b>	<b>3.859,81</b>	<b>R\$23,16</b>
<b>Refrigerado</b>	<b>6.507,11</b>	<b>R\$48,63</b>
<b>Congelado</b>	<b>11.591,16</b>	<b>R\$61,37</b>
		<b>R\$46,03</b>

Tipologia	Peso
Padrão - seco	1,00
Refrigerado (2° to 8°)*	2,10
Congelado (0° to -48°)	2,65

\*Apesar do imóvel ser refrigerado, possui especificações especiais que o torna diferenciado.



## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 11 anos.

### Condomínio de galpões

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em abril de 2020 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Ribeirão das Neves e especificamente do entorno do imóvel.

### Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Contrato - BRF: R\$ 800.083,45, conforme *Rent Roll* fornecido pelo cliente;

RENT ROLL				
Inquilino	Área Ocupada (m²)	Início do Contrato*	Término do Contrato*	Valor de contrato atualizado (R\$/mês)
BRF	16.774,48	11/03/2012	31/03/2027	800.083,00

**OBS.:** As datas acima, incluem diferentes aditivos e mais de um contrato firmado.

- O fluxo foi elaborado em regime de caixa, ou seja, foi considerado as datas efetivas de recebimento de pagamento dos alugueis, onde a diferença entre competência e caixa no contrato é de 1 (um) mês;
- Unitário de locação de mercado, ponderado pela probabilidade de renovação: R\$ 46,03.
- IPTU: Custo anual de R\$ 55.629,46 (conforme planilha fornecida pela Pátria Investimentos);
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 50%, com exceção à área ocupada atualmente pela BRF, onde consideramos uma probabilidade de renovação de 95%, visto que possui um contrato BTS com as especificidades necessárias para atuação do inquilino;
- Nos primeiros 18 meses, o imóvel possui uma renda garantida, para Bloco A - área vaga, de R\$ 60,00/pp, o que é equivalente a R\$ 45,86/m²;



- Tendo em vista o histórico de absorção do imóvel, informado pelo cliente, a partir da aquisição do ativo pelo Patria, a cada saída de um inquilino, um novo contrato de locação fora celebrado dentro do período máximo de 5 meses, consideramos vacância de 6 meses entre contratos;
- Para a área atualmente vaga, foi considerada uma absorção inicial de 3 meses, tendo em vista que existem empresas avaliando a possível locação de módulos que compõem a área vaga, conforme informado pelo cliente;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme descrito anteriormente;
- No fluxo de caixa aplicamos a taxa de inflação;
- A administração do empreendimento (condomínio logístico) será feita por administradores que gerenciarão profissionalmente, aproveitando todo o potencial de locação do condomínio, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela Patria Investimentos e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

### CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 30 de abril de 2020 uma taxa de CAPM Real de 8,10% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
6,88%	8,10%	9,31%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.



## Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 11 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 8,00% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência. Como o fluxo foi inflacionado a uma inflação média de 3,44%, calculamos a taxa de desconto nominal em 11,71%.

## Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 9,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 11º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 12º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

## Inflação

Para estes fluxos utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno real.

2021 (p)	2022 (p)	2023 (p)	2024 (p)	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)	2028 (p)	2029 (p)	2030 (p)	2031 (p)
2,84%	3,50%	3,56%	3,55%	3,40%	3,49%	3,45%	3,40%	3,51%	3,56%	3,56%

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (04/06/2020)

## Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

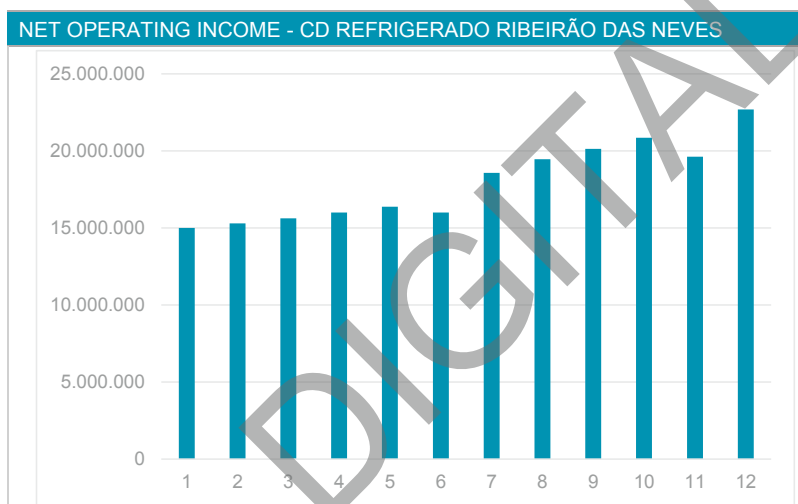
- Seguro (reembolsável);
- IPTU (reembolsável);
- Condomínio das áreas vagas;
- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.



## Resultados do fluxo de caixa

### Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão CD Refrigerado Ribeirão das Neves é de R\$ 15.008.167,00 para o 1º ano, e de R\$ 22.696.000,00 para o 12º ano. Os resultados dos anos 6 e 11 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 95% de chance de renovação do contrato BRF e 50% de chance de renovação para outros contratos.





AVALIAÇÃO

For the Years Ending	Year 1 mar-2021	Year 2 mar-2022	Year 3 mar-2023	Year 4 mar-2024	Year 5 mar-2025	Year 6 mar-2026	Year 7 mar-2027	Year 8 mar-2028	Year 9 mar-2029	Year 10 mar-2030	Year 11 mar-2031	Year 12 mar-2032	Total
<b>Rental Revenue</b>													
Potential Base Rent	15.033.159	15.038.179	15.038.179	15.038.179	15.038.179	16.028.923	16.359.171	19.091.711	19.340.123	19.340.123	20.175.215	21.010.307	206.531.448
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	-1.689.542	0	0	0	0	-2.107.088	0	-3.796.631
Scheduled Base Rent	15.033.159	15.038.179	15.038.179	15.038.179	15.038.179	14.339.381	16.359.171	19.091.711	19.340.123	19.340.123	18.068.127	21.010.307	202.734.817
CPI Increases	125.340	406.802	742.318	1.108.753	1.485.124	1.868.674	2.382.516	559.894	992.137	1.704.185	1.819.857	1.895.797	15.091.396
<b>Total Rental Revenue</b>	<b>15.158.498</b>	<b>15.444.981</b>	<b>15.780.498</b>	<b>16.146.932</b>	<b>16.523.303</b>	<b>16.208.054</b>	<b>18.741.687</b>	<b>19.651.604</b>	<b>20.332.260</b>	<b>21.044.308</b>	<b>19.887.984</b>	<b>22.906.104</b>	<b>217.826.213</b>
<b>Other Tenant Revenue</b>													
Total Expense Recoveries	155.629	161.995	169.333	177.105	185.235	175.557	202.184	211.242	220.621	230.659	218.943	252.320	2.360.822
<b>Total Other Tenant Revenue</b>	<b>155.629</b>	<b>161.995</b>	<b>169.333</b>	<b>177.105</b>	<b>185.235</b>	<b>175.557</b>	<b>202.184</b>	<b>211.242</b>	<b>220.621</b>	<b>230.659</b>	<b>218.943</b>	<b>252.320</b>	<b>2.360.822</b>
<b>Total Tenant Revenue</b>	<b>15.314.128</b>	<b>15.606.976</b>	<b>15.949.831</b>	<b>16.324.037</b>	<b>16.708.538</b>	<b>16.383.611</b>	<b>18.943.871</b>	<b>19.862.846</b>	<b>20.552.881</b>	<b>21.274.967</b>	<b>20.106.927</b>	<b>23.158.423</b>	<b>220.187.036</b>
Potential Gross Revenue	15.314.128	15.606.976	15.949.831	16.324.037	16.708.538	16.383.611	18.943.871	19.862.846	20.552.881	21.274.967	20.106.927	23.158.423	220.187.036
Effective Gross Revenue	15.314.128	15.606.976	15.949.831	16.324.037	16.708.538	16.383.611	18.943.871	19.862.846	20.552.881	21.274.967	20.106.927	23.158.423	220.187.036
<b>Operating Expenses</b>													
FRA	150.332	150.382	150.382	150.382	150.382	160.289	163.592	190.917	193.401	193.401	201.752	210.103	2.065.314
IPTU	55.629	57.905	60.528	63.306	66.212	69.145	72.270	75.508	78.861	82.449	86.233	90.191	858.237
Seguro	100.000	104.090	108.805	113.799	119.023	124.296	129.514	135.734	141.760	148.211	155.013	162.128	1.542.773
Condomínio Vagos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condomínio Vagos	0	0	0	0	0	28.988	0	0	0	0	36.127	0	65.096
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>305.961</b>	<b>312.376</b>	<b>319.715</b>	<b>327.487</b>	<b>335.616</b>	<b>382.688</b>	<b>365.776</b>	<b>402.159</b>	<b>414.022</b>	<b>424.060</b>	<b>479.126</b>	<b>462.423</b>	<b>4.531.420</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>15.008.167</b>	<b>15.294.600</b>	<b>15.630.116</b>	<b>15.996.550</b>	<b>16.372.922</b>	<b>16.000.913</b>	<b>18.578.095</b>	<b>19.460.687</b>	<b>20.138.859</b>	<b>20.850.907</b>	<b>19.627.801</b>	<b>22.696.000</b>	<b>215.655.616</b>
<b>Leasing Costs</b>													
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	281.590	0	52.425	0	0	351.181	0	685.197
<b>Total Leasing Costs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>281.590</b>	<b>0</b>	<b>52.425</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>351.181</b>	<b>0</b>	<b>685.197</b>
<b>Total Leasing &amp; Capital Costs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>281.590</b>	<b>0</b>	<b>52.425</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>351.181</b>	<b>0</b>	<b>685.197</b>
Cash Flow Before Debt Service	15.008.167	15.294.600	15.630.116	15.996.550	16.372.922	15.719.323	18.578.095	19.408.262	20.138.859	20.850.907	19.276.619	22.696.000	214.970.419
Cash Flow Available for Distribution	15.008.167	15.294.600	15.630.116	15.996.550	16.372.922	15.719.323	18.578.095	19.408.262	20.138.859	20.850.907	19.276.619	22.696.000	214.970.419



AVALIAÇÃO

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 11,71%
Year 1	mar-2021	15.008.167	14.138.121
Year 2	mar-2022	15.294.600	12.897.152
Year 3	mar-2023	15.630.116	11.798.060
Year 4	mar-2024	15.996.550	10.808.865
Year 5	mar-2025	16.372.922	9.903.517
Year 6	mar-2026	15.719.323	8.491.999
Year 7	mar-2027	18.578.095	9.003.523
Year 8	mar-2028	19.408.262	8.420.599
Year 9	mar-2029	20.138.859	7.822.663
Year 10	mar-2030	20.850.907	7.250.197
Year 11	mar-2031	19.276.619	6.011.399
Totals		192.274.419	106.546.094
Property Resale @ 9,00% Cap		249.277.738	73.734.531
Total Unleveraged Present Value			<u>180.280.626</u>

Percentage Value Distribution			
Income			59,10%
Net Sale Price			40,90%
			<u>100,00%</u>

\* Results displayed are based on Forecast data only



AVALIAÇÃO

## Fluxo de Caixa

### ANÁLISE DO FLUXO

#### PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	abr-20
Data Final do Fluxo:	mar-31
Período do Fluxo:	11 anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	

2021 (p)	2022 (p)	2023 (p)	2024 (p)	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)	2028 (p)	2029 (p)	2030 (p)	2031
1,22%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

#### Inflação nas Receitas e Despesas:

2021 (p)	2022 (p)	2023 (p)	2024 (p)	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)	2028 (p)	2029 (p)	2030 (p)	2031 (p)
2,84%	3,50%	3,56%	3,55%	3,40%	3,49%	3,45%	3,40%	3,51%	3,56%	3,56%

#### PREMISSAS DE CONTRATO

Contrato:	BRF
Tipo do contrato	Atípico
Valor de Locação:	R\$ 800.083,45 R\$/mês
Área Locável (m²)	16.774,48 m²
Período do Contrato:	11/03/2012 - 31/03/2027

Bloco A - Vago	
Área Locável (m²)	9.843,54 m²

#### PREMISSAS DE MERCADO PARA BRF

Probabilidade de Renovação:	95,00%
Aluguel de Mercado:	R\$ 46,03
Aluguel da Renovação:	R\$ 46,05 Blend de 75% do valor atual de locação e 25% do valor de mercado
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	6 meses
Comissão de Locação:	1 mês de locação
Comissão de Locação na Renovação:	0 mês de locação

#### PREMISSAS DE MERCADO PARA BLOCO A

Probabilidade de Renovação:	50,00%
Aluguel de Mercado:	R\$ 46,03 /pp considerando prática do proprietário de locação
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	6 meses
Comissão de Locação:	1 mês de locação
Comissão de Locação na Renovação:	0 mês de locação

#### DESPESAS

IPTU:	R\$ 55.629,46 ao ano
Condomínio:	R\$ 11,34 R\$/ áreas vagas - BRF
Condomínio:	R\$ 13,82 R\$/ áreas vagas - Bloco A - vago
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita Base de Locação Programada
Seguro:	R\$ 100.000,00 ao ano

#### PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto (Real):	8,00% ao ano
Taxa de Capitalização	9,00% ao ano
Comissão de venda na perpetuidade:	1,15%

#### RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	180.280.626 R\$
-------------------------------	-----------------

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

**OBS:** Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN), data-base de 04/06/2020.





### Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE						
TAXA DE DESCONTO (%)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)					
	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%	
	7,00%	R\$202.842.932,38	R\$197.456.121,47	R\$192.667.844,75	R\$188.383.597,43	R\$184.527.774,97
	7,50%	R\$196.012.160,58	R\$190.885.850,87	R\$186.329.130,79	R\$182.252.065,71	R\$178.582.707,26
	8,00%	R\$189.497.442,25	R\$184.617.951,27	R\$180.280.625,63	R\$176.399.860,84	R\$172.907.172,64
	8,50%	R\$183.282.017,55	R\$178.636.437,98	R\$174.507.033,60	R\$170.812.303,61	R\$167.487.046,73
	9,00%	R\$177.350.104,23	R\$172.926.256,79	R\$168.993.947,65	R\$165.475.566,02	R\$162.309.022,67

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Rod. Presidente Juscelino Kubitscheck, Ribeirão das Neves/MG, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 162.309.023,00 e R\$ 202.842.932,00,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R\$ 180.280.626,00 (Cenário Neutro).



## Método evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

## Determinação do Valor de Terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. Para a homogeneização dos valores unitários de terreno utilizamos os fatores descritos na seção anterior.

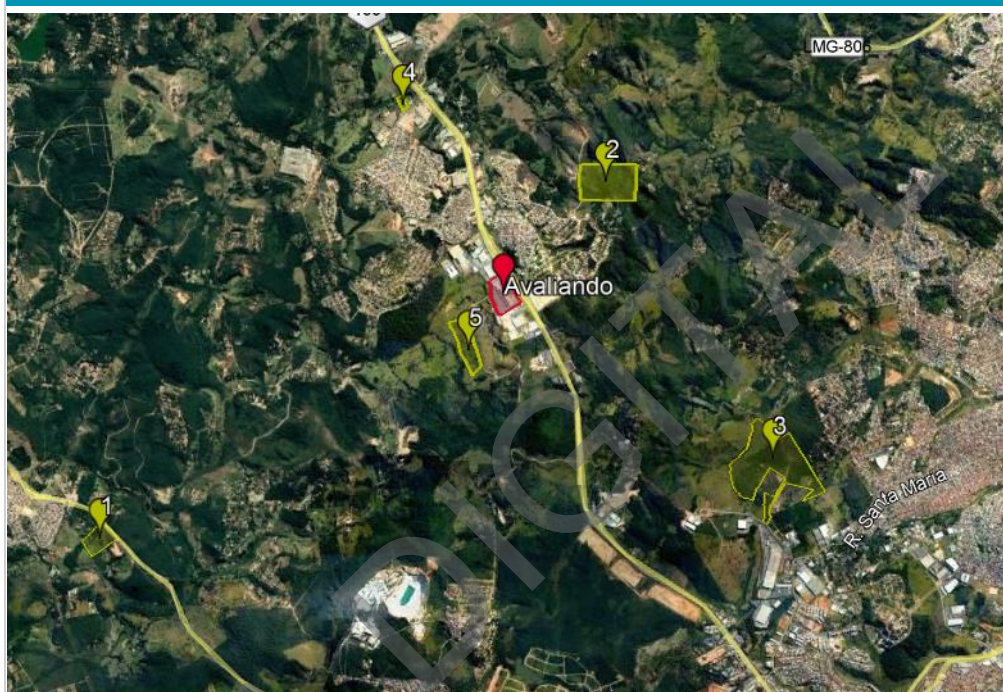
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m²)	272,61
Área Total( m²)	100.000,00
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>27.261.162,27</b>

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise.

## Análise das amostras

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



#### Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rodovia LMG-808, Contagem/MG, distante aproximadamente 5,5 km do avaliando, possui 86.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEU 3 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 0,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 350,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 292,87/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



#### Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rodovia Fazenda dos Vieiras, Ribeirão das Neves/MG, distante aproximadamente 1,7 km do avaliando, possui 275.000,00 m<sup>2</sup> de área total, APP de 82.500,00 m<sup>2</sup> e 22.2000,00 m<sup>2</sup> de demais áreas com restrição de uso.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZP2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 0,30.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 100,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 250,15/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



AValiação



#### Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua das Contendas - Contagem/MG, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 428.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEU 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 182,24/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 234,19/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



#### Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Estrada de acesso Cemig, Ribeirão das Neves/MG, distante aproximadamente 2,5 km do avaliando, possui 12.262,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZDEM e possui coeficiente de aproveitamento máximo não informado.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 400,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 298,95/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar





AValiação



#### Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Avenida José Carlos Costa, Liberdade - Ribeirão das Neves/MG, distante aproximadamente 700 metros do avaliando, possui 112.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEU 3 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 0,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 250,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 286,91/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO														
LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	DEMAS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
Centro de Distribuição Refrigerada Ribeiro das Neves Rod. Presidente Juscelino Kubitschek, Ribeiro das Neves/MG	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	150.000,00	0,00	0,00	100.000,00	20km								
COMPARATIVOS														
1 Rodovia LMG-808, Contagem/MG	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	86.000,00	0,00	0,00	86.000,00	ZEU 3	Oferta	30.100.000,00	350,00	350,00	13/02/2020	Evalbio Imobres	Joseli Afonso	(31) 3438-1100
2 Rodovia Fazenda dos Veiros, Ribeiro das Neves/MG	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	275.000,00	82.800,00	22.200,00	180.770,00	2P2	Oferta	27.500.000,00	100,00	182,13	13/02/2020	Lar Imobres	Valdrian	(31) 3872-4158
3 Rua das Contendas - Contagem/MG	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	428.000,00	0,00	0,00	428.000,00	ZEU 2	Oferta	78.000.000,00	182,24	182,24	14/02/2020	PHYST Imobres	Paulo	(31) 3373-3188
4 Estrada de acesso Cemig, Ribeiro das Neves/MG	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	12.262,00	0,00	0,00	12.262,00	20SM	Oferta	4.900.000,00	400,00	400,00	14/02/2020	BH Brokers	Lutz	(31) 8792-0762
Avenida José Carlos Costa, Liberdade - Ribeiro das Neves/MG	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	112.000,00	0,00	0,00	112.000,00	ZEU 3	Oferta	28.000.000,00	250,00	250,00	14/02/2020	Carlos Imobres	Carlos	(31) 3234-2400



AVALIAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA									
	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,85	0,94 Melhor	0,96 Menor	0,90 Melhor	1,11 Pior	1,07 Pior	292,87	292,87	0,98
2	0,85	1,12 Pior	1,08 Maior	1,13 Pior	1,25 Pior	1,36 Pior	250,15	250,15	1,93
3	0,85	1,00 Similar	1,20 Maior	1,13 Pior	1,25 Pior	0,94 Melhor	234,19	234,19	1,51
4	0,85	1,00 Similar	0,77 Menor	1,00 Similar	1,11 Pior	1,00 Similar	298,95	298,95	0,88
5	0,85	1,00 Similar	1,03 Maior	1,00 Similar	1,25 Pior	1,07 Pior	286,91	286,91	1,35
						Média	272,61	272,61	





### TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 256,45

#### HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%)	354,40
Limite Inferior (-30%)	190,83
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	5

#### SANEAMENTO

Limite Superior	292,27
Limite Inferior	252,95
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	14%
Desvio Padrão	28,68
Distr. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,11

**Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²) 272,61**

**Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 272,61**

**Valor de Mercado para Venda (R\$) 27.261.162,27**



## Determinação do valor de construção

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção, utilizando com base o valor que consta em orçamento detalhado do próprio ativo, datado de abril de 2014, o qual foi corrigido pelo INCC, gerando um valor coerente com referências atuais que dispomos em nosso *track record*, para ativos com a especificidade do avaliando (presença de áreas refrigeradas e frigorificadas).

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

### Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 1,05 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo.



AVALIAÇÃO

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Centro de Distribuição Refrigerada Ribeirão das Neves Rod. Presidente Juscelino Kubitschek, Ribeirão das Neves/MG	100.000,00	272,61	27.261.162,27

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Centro de Distribuição Refrigerada	26.618,02	4.337,46	8,00	b	80,00	1,00	0,95	115.454.597,03	110.095.287,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	26.618,02							115.454.597,03	110.095.287,00

20%

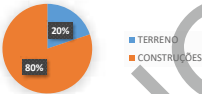
80%

■ TERRENO

■ CONSTRUÇÕES

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	137.356.449,27
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,05
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	144.224.271,73
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	5.418,29
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	1.442,24



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R\$ 144.224.000,00 (Cento e Quarenta e Quatro Milhões Duzentos e Vinte e Quatro Mil Reais).



## Resumo de Valores

Para a determinação do **Valor de Mercado para Venda** de todo o complexo, adotamos o valor obtido através do Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado. Entretanto, apresentamos a seguir os valores encontrados nas Metodologias realizadas.

RESUMO DE VALORES		
<b>PROPRIEDADE: Centro de Distribuição Refrigerada Ribeirão das Neves Rod. Presidente Juscelino Kubítscheck, Ribeirão das Neves/MG</b>		
METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Fluxo de Caixa Descontado	6.778,78	180.280.626,00
Método Evolutivo	5.418,29	144.224.271,73
<b>Valor de Mercado para Venda</b>	<b>6.778,78</b>	<b>180.281.000,00</b>



AValiação

## Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 26 de fevereiro de 2020:

**Galpão Refrigerado Ribeirão das Neves, localizado na Rod. Presidente Juscelino Kubitschek, Ribeirão das Neves/MG**

### VALOR DE MERCADO PARA VENDA

**R\$ 180.281.000,00 (Cento e Oitenta Milhões Duzentos e Oitenta e Um Mil Reais)**

DS  
RM

DS  
DM

Declassified by:  
BIC  
Approved for: WILLIAM DA SILVA OLIVEIRA (000000000)  
CPF: 000000000  
Classificação de Acesso: 15/06/2020 | 12:22:51 PDT  
ICP Green

Declassified by:  
BIC  
Approved for: WILLIAM DA SILVA OLIVEIRA (000000000)  
CPF: 000000000  
Classificação de Acesso: 15/06/2020 | 12:22:51 PDT  
ICP Green



## Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos cinco classificações: Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo”, uma para o cálculo do valor das construções através do “Método da Quantificação de Custo”, duas outras para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, uma para locação de galpão e outra para venda de terreno, e outra para o “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”.

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

### Comparativo de Terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>7</b>

\* 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.



AVALIAÇÃO

**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)**

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

**GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)**

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança			14,43%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

**Comparativo de Locação de Galpão**

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)**

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>8</b>

\* 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.



AVALIAÇÃO

**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)**

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

**GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)**

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Amplitude do intervalo de confiança			18,63%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III





### Método da Quantificação de Custo

Para o “Método da Quantificação de Custo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU III” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	3
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>7</b>

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU III</b>



## Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	3
3	Fator comercialização	Justificado	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>7</b>

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “II” quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

**TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)**

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação única com variação em torno de 10%	1
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>15</b>

(\*) Somente para empreendimento nem operação

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



## Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos faturais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “*in loco*” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;



- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;



PREMISSAS E "DISCLAIMERS"

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.



CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

## Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- A inspeção da propriedade objeto deste laudo foi realizada pela consultora Renata Marques, quando foram feitas as fotos e observado o padrão e estado de conservação do imóvel em estudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça a necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

DocuSigned by:  
*Renata Marques*  
D84B977550E44D6...

Renata Marques  
Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
*Danielly Melo*  
F380A119B67D425...

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
Rômulo Gil  
Assinado por: RÔMULO GIL SILVA GIL, 20080103000  
CPF: 30020123000  
Data e Hora da Assinatura: 10/06/2020 13:22:31 PVT  
ICP-Brasil  
C=BR E=ROMULO@CW.COM.BR OU=CPA/VALUATION

William da Silva Gil, MRICS, RICS  
Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

p/

DocuSigned by:  
Rogério Cerreti  
Assinado por: ROGÉRIO CERRETI, 13080103000  
CPF: 13080103000  
Data e Hora da Assinatura: 11/06/2020 13:13:16 PVT  
ICP-Brasil  
C=BR E=ROGERIO@CW.COM.BR OU=CPA/VALUATION

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered  
Valuer  
Diretor, Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul



## Anexos

[Anexo A: Documentação recebida](#)

[Anexo B: Definições técnicas](#)

[Anexo C: Relatório de alterações](#)

VIA DIGITAL





ANEXOS

## Anexo A: Documentação recebida

## Matrícula

**Cartório de Registro de Imóveis**  
Comarca de Ribeirão das Neves - MG - Estado de Minas Gerais

OFICIAL: *Morisa S. N. O. Andrade*      SUBSTITUTA: *Janice Almeida Aires*

Matrícula: 24293	Indicação: <b>TERRENO RURAL</b>	Registro: Livro 02, Av- 1/3, Nat. 15758, Deste Cartório
Data: 21/12/2009	Lote: _____ Quinta: _____ Sexta: _____ Rua: _____ nº: _____ Área: _____ Lote: _____ Setor: _____ Área do Lote: 100.000,00m2      F. Local: _____	

Condições e Observações: Terreno rural com área de 100.000,00m2, oriundo da parte da gleba 05, da fazenda da Colina, n/ município, sem limites e confrontações abaixo:

Proprietário: Granville Camping & Pôrto Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Av. Afonso Pena, 2770, sala 1302, Centro, Belo Horizonte-MG, CNPJ 04.041.946/0001-57.

Obs: - Anote-se: Registro de Imóveis de Ribeirão das Neves - MG      F. Local: \_\_\_\_\_

Registros Anteriores:

AV 1. **ORIGEM DO IMÓVEL:** Conforme registro anterior (Av- 05) da Matrícula 15758, o imóvel está localizado na Zona de Expansão Urbana, Ribeirão das Neves, 21/12/2009. Dou fé. & Oficial. R.

2. **COMPRA E VENDA:** Conforme Escritura Pública de Compra e Venda do Cartório do 2º Ofício da Notas de Vespertino-MG, nº 57-N, fls. 102, em 15/09/2008. **TRANSMITENTE:** GRANVILLE CAMPING & PÔRTO LTDA., já qualificada, na ato representada por seu procurador, Cláudio Roberto Figueira, brasileiro, casado, administrador da sucursal, RM-2.724.158-MG, CPF 417.460.614-34, conforme procuração do Livro 28 p. fls. 68 do 2º Ofício de Notas de Vespertino-MG. **ADQUIRENTE:** MGS EMPREENDIMENTOS SA, CNPJ- 04.219.575/0001-50, c/ sede em Ipatinga-MG, na Av. Livramento, 560, Bairro Veneta, representada n/ ato por Moisés Custódio dos Santos, brasileiro, solteiro, empresário, CI 062.583/0-2-MG-MG, CPF 443.625.846-91, residente na Av. Itália, 1044, Bairro Carliro, em Ipatinga-MG. **IMÓVEL:** como já descrito, com limites e confrontações seguintes: Continuar no verso...





ANEXOS

Cod. An. N°	Título de Registro e Averbações	1
	<p>"Partindo do ponto 1, situado no limite c/ rua existente, definido pela coordenada 7.906.564,890 Norte e 596.267,470 Leste, segue-se numa distância de 11,379m e azimute plano de 132042°16" chega-se ao ponto 2, deste confrontando c/ rua existente, seguindo com AC: 1604°02", desenvolvimento de 27,630m e raio de 94,300m chega-se ao ponto 3, desta confrontando c/ rua existente, segue-se numa distância de 31,844m e azimute plano de 140220°18" chega-se ao ponto 4, deste confrontando c/ rua existente, seguindo com AC: 10004°49", desenvolvimento de 18,261m e raio de 103,500m chega-se ao ponto 5, desta confrontando com rua existente, segue-se numa distância de 93,081m e azimute plano de 139023°29" chega-se ao ponto 6, desta confrontando c/ rua existente, seguindo com AC: 4954°03", desenvolvimento de 10,031m e raio de 194,500m chega-se ao ponto 7, desta confrontando c/ rua existente, segue-se numa distância de 125,285m e azimute plano de 145017°33" chega-se ao ponto 8, desta confrontando com rua existente, seguindo c/ AC: 3016°42", desenvolvimento de 13,777m e raio de 233,310m chega-se ao ponto 9, desta confrontando c/ rua existente, segue-se numa distância de 58,741m e azimute plano de 141943°48" chega-se ao ponto 10, desta confrontando c/ rua existente, seguindo c/ AC: 2013°07", desenvolvimento de 7,531m e raio de 194,500m chega-se ao ponto 11, desta confrontando c/ rua existente, segue-se numa distância de 366,566m e azimute plano de 23911°23" chega-se ao ponto 12, desta confrontando c/ Granville Camping &amp; Pesca Ltda., segue-se numa distância de 2,356m e azimute plano de 361256°11" chega-se ao ponto 13, desta confrontando c/ Granville Camping &amp; Pesca Ltda., segue-se numa distância de 18,940m e azimute plano de 340216°09" chega-se ao ponto 14, desta confrontando c/ Granville Camping &amp; Pesca Ltda., segue-se numa distância de 26,506m e azimute plano de 129047°30" chega-se ao ponto 15, desta confrontando c/ Granville Camping &amp; Pesca Ltda., segue-se numa distância de 28,917m e azimute plano de 330037°47" chega-se ao ponto 16, desta confrontando c/ Granville Camping &amp; Pesca Ltda., segue-se numa distância de 31,141m e azimute plano de 338309°50" chega-se ao ponto 17, desta confrontando c/ Granville Camping &amp; Pesca Ltda., segue-se numa distância de 54,819m e azimute plano de 342002°35" chega-se ao ponto 18, desta confrontando c/ Granville Camping &amp; Pesca Ltda., segue-se numa distância de 19,038m e azimute plano de 336216°40" chega-se ao ponto 19, desta confrontando c/ Granville Camping &amp; Pesca Ltda., segue-se numa distância de 17,105m e azimute plano de 327033°25" chega-se ao ponto 20, desta confrontando c/ Granville Camping &amp;</p>	



ANEXOS

**Cartório de Registro de Imóveis**  
Comarca de Ribeirão das Neves - MG - Estado de Minas Gerais

OFICIAL: *Marisa S. N. O. Andrade*      SUBSTITUTA: *Junior Alexs Alves*

Registro nº: 24291      Continuação na Próxima Folha ...  
 Data: 21/12/2008      Continuação

Registro e Descrição

Pesca Ltda., segue-se numa distância de 17,1119m e azimute plano de 330°13'16" chega-se ao ponto 21, deste confrontando c/ Granville Camping & Pesca Ltda., seguindo c/ distância de 35,7685m e azimute plano de 348°50'06" chega-se ao ponto 22, deste confrontando c/ Granville Camping & Pesca Ltda., segue-se numa distância de 33,1879m e azimute plano de 361°1'00" chega-se ao ponto 23, deste confrontando com Granville Camping & Pesca Ltda., segue-se numa distância de 33,9528m e azimute plano 093°4'45" chega-se ao ponto 24, deste confrontando c/ Granville Camping & Pesca Ltda., segue-se numa distância de 25,8276m e azimute plano de 023°4'45" chega-se ao ponto 25, deste confrontando c/ Granville Camping & Pesca Ltda., segue-se numa distância de 25,8664m e azimute plano de 353°43'30" chega-se ao ponto 26, deste confrontando c/ Granville Camping & Pesca Ltda., segue-se numa distância de 15,0612m e azimute plano de 345°03'47" chega-se ao ponto 27, deste confrontando com Granville Camping & Pesca Ltda., segue-se numa distância de 14,4752m e azimute plano de 019°26'47" chega-se ao ponto 28, deste confrontando c/ Granville Camping & Pesca Ltda., segue-se numa distância de 32,0111m e azimute plano de 324°13'05" chega-se ao ponto 29, deste confrontando com Granville Camping & Pesca Ltda., segue-se numa distância de 4,3132m e azimute plano de 324°13'25" chega-se ao ponto 30, deste confrontando c/ Granville Camping & Pesca Ltda., segue-se numa distância de 7,8313m e azimute plano de 326°13'43" chega-se ao ponto 31, deste confrontando com Granville Camping & Pesca Ltda., segue-se numa distância de 173,6196m e azimute plano de 590°12'00" chega-se ao ponto 1º, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Testatino Malta da Silva, RT: 297270, YALDE: R\$3.000.000,00, sendo R\$120.000,00 à pagar, que a vendadora declara haver recebido, pelo qual dá ampla e perfeita quitação, e o restante, R\$2.800.000,00 a ser pago em 36 (trinta e seis) parcelas, mensais e sucessivas, sendo as 03 (três) primeiras fixas, e as demais reajustáveis mensalmente pelo índice IGP-M, representadas por Notas Promissórias, revestidas em caráter pre-novendo, com o 1º vencimento em 01/10/2008, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. A

Continuação da descrição

Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão das Neves - MG      Folha nº



ANEXOS

Transcrição de Registro e Arquivamento	
AV 3	<p>vendedora apresentou a CND/IRRF nº 8.61291008-11002010 emitida em 15/09/2008 e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, nº Controlis 0302/CARF/AS01-1ACF, emitida em 15/09/2008; Certidão Negativa de Débitos da Imóvel Rural NIRE nº 5.982.008-5, emitida em 09/04/08 e CCIR 2003/2005, Cód. do Imóvel 2290320375217, nº4. 5.6, nº de mód. rural 5,76, mód. fiscal 7,0000, nº de mód. fiscal 4,0014, EMP 2.0000. Isento do recolhimento do IPTU de acordo com a Lei Municipal nº 2.832 de 13/06/2005, Dec. nº 102/2009. O Imóvel foi avaliado em R\$1.000.000,00, cuja guia de recolhimento ficou arquivada. Ribeirão das Neves, 21/12/2009. Des. Fa. A Oficial.</p>
AV 4	<p><b>ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL:</b> Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária datada de 31/05/2010, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em 03/06/2010, sob nº 4354305, a empresa passou a ser denominada "ATENDE ESPEDIENTIMENTOS S/A" com endereço na Rua Desembargador Jorge Fontana, 428, sala 305, Bairro Belvedere em B. Hta/MG, RIBEIRÃO DAS NEVES, 14/10/2010. Des. Fa. A Oficial.</p>
R 5	<p><b>DESCARACTERIZAÇÃO:</b> Atendendo requerimento da proprietária em 26/01/2011, de acordo com a certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão das Neves, através do Superintendente de Planejamento e Controle, Genécio Pereira de Andrade, em 15/01/2011, o imóvel constante nesta matrícula encontra-se em Área de Expansão Metropolitana do Município de Ribeirão das Neves, de acordo com a Deliberação DU 08 de 22/10/1979 do Conselho Deliberativo da Região Metropolitana do Belo Horizonte, conforme disposto no parágrafo único do Artigo 16 da Lei Complementar nº 003/72, que decreta os limites da expansão Metropolitana do Município e Anuência do INCRA em 21/01/2011, através do OF. INCRA/SR.06/F/MQ/nº 130/2011, assinada pelo Chefe de Divisão de Ordenamento da Estrutura Fundiária, Rosário Deane César Neta, a esta constante a matrícula fica descaracterizada como imóvel rural. CCIR 2006/2007/2008/2009: código nº 950.130.221.600-4. CND Relativas ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida em 20/01/2011, controlis ABECA23A/PCAO.763A- NIRE: 5.982.008-0. Ribeirão das Neves, 28/01/2011. Des. Fa. A Oficial.</p>
	<p><b>PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA:</b> Conforme Escritura Pública nº 319.402.987, firmada em 20/04/2011, de Contrato de Abertura de Crédito fino, celebrado no Cartório Jaguarão - 2º Tabelionato de Notas de B.Hta/MG, Livro 1766-R, fls.054/50, datada em 01/08/2011. Continua na Próxima Folha.</p>



ANEXOS

**Cartório de Registro de Imóveis**  
Comarca de Ribeirão das Neves - MG - Estado de Minas Gerais

OFICIAL: *Marisa S. N. O. Andrade* SUBSTITUTA: *Janice Aleixo Alves*

Matrícula: 24293 Continuação  
Data: 21/12/2009

**REQUERENTE/Autorização**

**DEVEDOR:** Atende Distribuidora S/A, Sociedade Anônima, com sede em B.Hte/MG, à Rua Desembargador Jorge Fontana, 99428, sala 901, Bulvedere, CEP: 03.207.880/0001-35, neste ato representada por **Moisés Guimarães dos Santos**, brasileiro, empresário, casado, CPF: 833.625.846-91, CNR-03482453375-DeTRAN/MG.

**INTERVENIENTE**  
**Garantidora/Financiadora:** Atende Empreendimentos S/A, 1ª qualificada, **CREDECOR:** Banco do Brasil S/A, sociedade de economia mista, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Bloco C, Lote 32, em Brasília, Capital Federal, CNPJ: 00.000.000/0001-91, p/sua Agência Empresarial - Vila Rica/MG, inscrita no cadastramento de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 00.000.000/0001-76, representada por seus procuradores, **Alteir José de S.** bras., bancário, casado, CIM-1.113.129-RSP/MG, CPF: 016.486.146-04 e **José Airton Torres Filho**, bras., casado, Escritário, CIM-907.722-RSP/MG, CPF: 257.809.606-72, ambos res. em B.Hte/MG. Uniforme subestabelecimento da procuração lavrada no 2º Tabelionato de Notas de B.Hte/MG, em fls. 057, Livro 1456-P. **VALOR DA DIVIDA:** R\$12.700.000,00. Forma de Pagamento: 30 parcelas iguais de R\$423.000,00, com vencimento da 1ª em 10/12/2011 e as demais vencíveis nos meses subsequentes com a última vencível em 10/05/2014. A Atende Empreendimentos S/A, apresentou as Certidões Negativas de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 247492011-11081015, emitida em 01/02/2011, e as de Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida em 01/02/2011, e de controle da Certidão: A3FP BD55.CBSR.P03P. Ribeirão das Neves, 31/08/2011. Dou fé. A Oficial.

**AV 5** Em tempo do R/05, 14-se: Concorre Escritura Pública ao Contrato de Abertura de Crédito Lixo nº 339.402.087, financiado em 20/04/2011, lavrado no Cartório Juguaraço-09 Tabelionato de Notas de B.Hte/MG, Livro 1766-M, fls. 054/60, datada em 01/08/2011, e não concorre. Ribeirão das Neves, 31/08/2011. Dou fé. A Oficial.

**AV 7** **ALTERAÇÃO DE ROLIO SOCIAL:** Atendendo o requerimento de Moisés Guimarães dos Santos, datado em 21/12/2009, e não concorre.

Continua no verso...

Ofício do Registro de Imóveis de Ribeirão das Neves - MG      Ficha nº 3





ANEXOS

Código	Descrição
R 8	<p>03/11/2011, com ausência do Banco do Brasil S/A, representado por Maria Inês Rocha Brito, datado em 14/12/2011, e Ata da Assembleia Geral Extraordinária, com Registro na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o nº 4679198, em 01/09/2011, a empresa passa a ser denominada "Arcond Logística S/A", com endereço L. Av. José Carlos Costa, nº 688, Br. 16, Ed. 040, Bairro Liberdade, Rb. das Neves/MG. Ribeirão das Neves, 20/01/2012. Dou 26. A Oficial.</p> <p><b>Alienação Fiduciária:</b> Conforme Contrato Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, datado em 21/12/2011. <b>REVEDORA/FIDUCIANTE:</b> ATENDE LOGÍSTICA, CNPJ.04219475/0001-50 c/ sede na Av. José Carlos Costa, 688, Rm. 16 - Ed. 040, B. Liberdade em Ribeirão das Neves/MG, representada por Heliene Guimarães dos Santos. <b>CRÉDITA/FIDUCIÁRIA:</b> NOVA SECURITIZADORA S.A. CNPJ.08.903.116/0001-42; c/ sede em São Paulo/SP na Av. Paulo VI, 2405, Perdizes, representada por José Pereira Gonçalves e Roberto Santos Santos. <b>Interessentes:</b> Banco do Brasil, CNPJ.08.903.116/0001-01, já qualificada, representado por José Alves Torres Filho e Altair José de Sá e Atende Distribuidora S/A, CNPJ.05.207.680/0001-2. Já qualificada, representada por Heliene Guimarães dos Santos. Valor de Garantia: R\$ 689.000,00. Demais condições como no contrato, cuja cópia fica arquivada. Certidão Conjunta Positiva Com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 28/07/2011, controle ACD.008.000.000. Certidão Negativa de Débitos Relativos à Contribuições Previdenciárias e à de Terceiros, emitida em 01/12/2011, nº 251052011-11035040. RIBESIRNO DAS NEVES, 23/01/2012. Dou 26. A Oficial.</p>
AV 9	<p><b>Termo de Securitização:</b> Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários datado de 21/12/2011. <b>Emissora ou Securitizadora:</b> Nova Securitização S.A. CNPJ.08.903.116/0001-42, já qualificada e representada. <b>Revedora Fiduciária:</b> Arcond Logística S/A. Distribuidora de Imóveis e Valores Imobiliários c/ sede na R. do Janeiro/RJ, na Av. das Américas, nº 4290, Bloco 1, Grupo 014, CNPJ.17.843.602/0001-38, representada por diretor Marco Aurelio B. Ferreira, CPF.059.833.137-38. <b>Termo</b> Fluido para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários de 2a. e 3a. séries de 1a. Emissão da Nova Securitização S.A. <b>Características dos CRI de 2a. Série:</b> 1) Emissão: 1a. 2) Série: 2a.; 3) Quantidade: 211; 4) Valor Global: R\$21.109.838,00; 5) Valor Nominal Unitário: R\$100.000,00; 6) Preço de Amortização: 115% pelo Continuar na Próxima Folha ...</p>





ANEXOS

Chancel N° \_\_\_\_\_ Transcrito de Registro e Autenticado

Guimarães dos Santos, bras., empresário  
CPF. 833.628.848-51. Promissória/Cancelada: RAL 2511A  
XVI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.  
CNPJ. 17.947.805/0001-10. c/ sede em São Paulo/SP na Av.  
Cidade Jardim, 803, 8º andar, sala 82, representada e/  
diretor Alexandre Brandstein, bras., economista  
CPF. 023.988.807-06. Interventores/Assessor: Alanda  
Participações S.A. c/ sede em S. Hta/MG na Rua Dom  
Jorge Pontano, 50/812. B. Belvedere.  
CNPJ. 07.562.041/0001-10. Atende Transmissões S.A. c/ sede  
em Caratimã/MG, na Rodovia BR 458, km 168 no 521A.  
Serra Parana do Rio Doce. CNPJ. 10.545.752/0001-33.  
Atende Distribuidora S.A. c/ sede em S. Hta/MG na Rua  
Dom Jorge Pontano, 425, sala 801. B. Belvedere.  
CNPJ. 05.207.680/0001-32. todas empresas representadas  
seio também atuante Poliss Guimarães dos Santos, 34  
qualificado. VALOR: R\$85.429.595,71. sendo  
R\$11.000.000,00 como sinal; 50% do saldo remanescente do  
preço de acordo com a cláusula 5ª. do Contrato e o  
restante 50% do saldo remanescente após o registro da  
Escritura Definitiva. (Ficam arquivadas o Decreto  
nº.102/2009 da Prefeitura Municipal de Ribeirão das  
Naves, a Comissão de Formalização do presente  
instrumento dividido a Credora Fiduciária e o  
Instrumento Particular). Demais condições e  
especificações de acordo com o Contrato Particular.  
RIBEIRÃO DAS NAVES, 28/06/2014. Dou Fê. A Oficial.

AV 12 **PARÇA-NARITE-SE:** Nº129/2012, Promissão nº06746/12,  
expedido em 27/08/2012, pela Prefeitura Municipal de  
Ribeirão das Naves, considerando que a construção do  
imóvel localizado à Av. José Carlos Costa,  
nº688, com **Área construída de 26.618,04m²**, edificadas  
no imóvel já descrito, conforme alvará nº230/2012,  
expedido em 27/08/2012, lançado para efeitos fiscais  
em **R\$18.632.628,00**, com as seguintes características  
gerais: **BLOCO 1:** Casas e Administração. **1ª**  
**Pavimento:** Área 21.018,53". **2ª Pavimento:** Área  
2.145,21m². Total 23.163,74m². **BLOCO 2:** Garagem.  
Área de 20,10m². **BLOCO 3:** Portaria 1. **1ª Pavimento:**  
Área 1.365,00m². **2ª Pavimento:** Área 101,19m². Total  
1.546,19m². **BLOCO 4:** Portaria 2. Área 72,51m². **BLOCO**  
**5:** Apoio e serviços. Área 1.792,38m². **BLOCO 6:**  
Lazer. Área 128,01m². **BLOCO 7:** Apoio. Área 136,84m².  
**BLOCO 8:** Levador. Área 17,64m². **BLOCO 9:** Portaria 3,  
sala de quadros e subsistema. Área 304,33m².  
Ribeirão das Naves, 09/07/2014. Dou Fê. A Oficial.

Continuação da Folha 3





ANEXOS

**Cartório de Registro de Imóveis**  
Comarca de Ribeirão das Neves - MG - Estado de Minas Gerais

OFCIAL: *Maria S. N. O. Andrade*      SUBSTITUTA: *Janice Albeia Alves*

Matrícula	<b>24293</b>
Data	21/12/2009

Ord.	Esp.	Descrição
AV	13	<b>CND/ENF:</b> Nº 7382014-00000366, emitida em 11/06/2014, válida até 08/12/2014, para averbação da obra de construção civil do imóvel localizado à Av. José Carlos Costa, nº 688, no imóvel já descrito. Ribeirão das Neves, 09/07/2014. Dou Pê. A Oficial. <i>X</i>
AV	14	<b>ADITAMENTO:</b> Conforme Instrumento Particular de Aditamento da Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos, datado de 18/07/2014, a Promessa de Compra e Venda registrada sob nº 11, foi celebrada em 06/06/2014 e não foram anexados ao documento anterior ficando também alterado o valor, a ser pago pela Cessionária Real Estate XVI Investimentos Imobiliários e Participações S.A., para R\$88.776.031,24, sendo R\$2.000,00(duas) e o restante de acordo com o Instrumento que fica arquivado. Ribeirão das Neves, 02/02/2015. Dou Pê. A Oficial. <i>X</i>
AV	15	<b>ADITAMENTO:</b> Conforme Instrumento Particular de Segundo Aditamento da Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos, datado de 26/11/2014, fica aditado o preço nas condições acordadas entre as partes, ficando o instrumento arquivado. Ribeirão das Neves, 02/02/2015. Dou Pê. A Oficial. <i>X</i>
R	16	<b>COMPRA E VENDA:</b> Conforme M.P. de Cessão de Direitos de Bem Imóvel Objeto da Propriedade Fiduciária, lavrada no 9º Tabelionato do 3º Juízo/SP, Liv.10.436, Pág.309 datada em 26/11/2014. <b>TRANSMISSÃO/CRÉDITO:</b> Atende Logística S.A., CNPJ-04.219.575/0001-50, já qualificada e representada (cont. Reg.11). <b>ADQUIRENTE/CESSIONÁRIA:</b> Real Estate XVI Investimentos Imobiliários e Participações S.A., CNPJ-17.947.488/0001-10, já qualificada e representada por seus diretores Rafael Freitas de Aguiar, brasileiro, solteiro, contador, AG nº11.106.095-0-MF-PB, CNJ-090.804.317-67, e Registrado Angelo de Silva, brasileiro, solteiro, maior.

Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão das Neves - MG      Folha Nº 5



ANEXOS

Ord.	Ato Nº	Transpõe de Registro e Ações
		<p>condômino, RG nº17.686.137-3-SP/SP, CPF.114.120.088-50, ambos residentes à Av. Cidade Jardim, nº803, 8º andar, São Paulo/SP. <b>INTERVENIENTE/AGENTE:</b> Nova Securitização S.A., CNPJ-08.903.116/0001-02, com sede à Av. Paulo VI, nº621, Perdizes, Cidade de São Paulo/SP, representada por seus diretores José Pereira Gonçalves, bras., casado, economista, RG-84.003.856-11P-RJ, CPF.565.909.707-34, e Roberto Santos Zanúre, bras., solt., maior, economista, RG-7.385.636-3SP/SP, CPF.006.391.369-26, ambos residentes no endereço já descrito. <b>VALOR:</b> R\$66.498.992,60. <b>ITBI</b> de R\$1.662.535,50 sobre R\$66.500.000,00 (conforme guia arquivada). A cedente apresentou a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, cod. de controle: JRD0.B3FF.0295.EC96, expedida em 21/11/2014, válida até 20/05/2015. Ribeirão das Neves, 02/02/2015. Dou Fe. A Oficial.</p>
R	17	<p><b>ALIBERAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> Conforme Escritura Pública de Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária do Imóvel em Garantia, lavrada no 9º Tabelionato de São Paulo/SP, Livro 10.438, Pag.325 datada em 26/11/2014. <b>FIDUCIANTE:</b> Real Estate XVI Investimentos Imobiliários e Participações S.A., já qualificada e representada. <b>FIDUCIÁRIA:</b> Nova Securitização S.A., já qualificada e representada. <b>AValiação do Imóvel:</b> R\$140.000.000,00. Ribeirão das Neves, 02/02/2015. Dou Fe. A Oficial.</p>
AV	18	<p><b>RETIIFICAÇÃO DA AV 14:</b> Conforme documentação arquivada, o valor a ser pago pela Cessionária Real Estate XVI Investimentos Imobiliários e Participações S.A. é de: R\$85.776.033,23 sendo R\$2.000.000,00 (dois milhões) a ser pago como consta anteriormente. Ribeirão das Neves, 04/02/2015. Dou Fe. A Oficial.</p>
AV	19	<p><b>CANCELAMENTO DE ALIBERAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> Conforme Termo de Quitação e Liberação de Garantia, datado em 24/02/2015, assinado por José Pereira Gonçalves - diretor presidente e Roberto Santos Zanúre - diretor de operações, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R-8. Ribeirão das Neves, 26/03/2015. Dou Fe. A Oficial.</p>



ANEXOS

# Cartório de Registro de Imóveis

Comarca de Ribeirão das Neves - MG - Estado de Minas Gerais

OFICIAL

*Márcia S. N. O. Andrade*

SUBSTITUTA

*Janice Aleixo Alves*

Marcado

**24293**

Data

21/12/2009

Ord. Av. N.º

20

Escritório de Registro de Imóveis

**CANCELAMENTO DA FIDUCIÁRIA E SECURITIZAÇÃO:** Conforme Termo de Quitação e Liberação de Garantia, datado em 24/02/2015, assinado por José Pereira Gonçalves - diretor presidente e Roberto Santos Zandré - diretor de operações, fica cancelada a fidejussória constante no Av-9, Ribeirão das Neves, 26/03/2015. Dou Pê. A Oficial - L.

AV. 21

**CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Conforme Termo de Quitação e Liberação de Garantia, datado em 24/02/2015, assinado por José Pereira Gonçalves - diretor presidente e Roberto Santos Zandré - diretor de operações, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R-17, Ribeirão das Neves, 26/03/2015. Dou Pê. A Oficial - L.

R. 22

**ALICIAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avanços, datado em 19/02/2015. **FIDUCIANTE:** Real Estate XVI Investimentos Imobiliários e Participações S.A., já qualificada. **FIDUCIÁRIA:** Nova Securitização S.A., já qualificada. **PREVENDORA:** Real Estate XVII Investimentos Imobiliários e Participações S.A., CNPJ: 17.131.758/0001-61, com sede na Av. Cidade Jardim, nº803, Bºondor, Sala 1, 350 Pauloista, representada pelos diretores, Rafael Freitas de Aguiar e Reginaldo Augusto de Silva. **VALOR DO CRÉDITO:** R\$ 90.000.000,00. **PRazo:** 180 meses. **Juros:** Taxa efetiva de 5,50% a.a. **Encargos Monetários:** multa não compensatória de 2% a juros de mora de 1% ao mês ou 12,00% anualização nominal, calculada pela variação do ITR. Essas condições e especificações constam no contrato, cujo cópia fica arquivada. Ribeirão das Neves, 26/03/2015. Dou Pê. A Oficial - L.

Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão das Neves - MG. Folia Nº





ANEXOS

IPTU

**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DAS NEVES - IPTU 2019**

Contribuinte REAL ESTATE XVI INV. IMOB. E PARTICIPACOES S.A.					Inscrição Cadastrol	
Endereço Rua JOSE CARLOS COSTA, 588 PROXIMO BAIRRO LIBERDADE					00.99.002.0260-000	
CNPJ 33822-722		Bairro LIBERDADE				
Loteamento 00.99		Lote RDAD		Quadro - Lot		
Posto Fiscal Tributável	Tipo Predial	Utilização Comercial	Limpieza Publica Sim	Frequência 3 vezes		
<b>CÁLCULO VENCIMENTO</b>						
ÁREA	FATOR CORRETIVO	VALOR W3	ÁREA CORRESPONDENTE	VALOR		
100.000,00	0,900	48,35	100.000,00000	2.829.080,00		
29.618,0400	1,000	102,71		2.733.883,65		
<b>CÁLCULO DO IMPORTE</b>						
Valor Vencido do Imposto		Alíquota		Valor do Imposto		
5.562.945,65		1,00%		55.629,46		
Informações de taxa para pagamento à vista, utilize a guia anexa						
2) Taxa de Iluminação, limpeza e coleta de lixo, quando não pagar, com respectivas informações, serão inscritas em Dívida Ativa e cobradas com juros.						

TRIBUTOS	VALOR
IPTU	55.629,46
Tx. Coleta de Lixo	481,27
Tx. Iluminação Pública	0,00
Bônus Cidadania	-5.562,95
Desconto	5.054,78
<b>TOTAL:</b>	<b>45.493,00</b>



ANEXOS

Implantação





ANEXOS

## Quadro de Áreas

LOCATÁRIO	BL.	DETALHE	PALETES	m²
A&Q - ADM	1	2º Pav. - Salas 6 e 7	-	233,37
A&Q - ADM	1	2º Pav. - Sala 9 (Vigal)	-	91,00
A&Q - ADM	1	2º Pav. - Salas 8 (Trimesa)	-	115,24
A&Q - ADM	1	1º Pav. - Sala administrativa com acesso à ante-câmara	-	17,79
<b>Subtotal Andrade &amp; Queiroz - Área Administrativa</b>			-	<b>457,40</b>
A&Q - ARM	1	Camara 05 - Congelados (REVERSÍVEL)	1.458 unid	844,87
A&Q - ARM	1	Camara 05 - ANTE CAMARA	-	462,28
A&Q - ARM	1	Camara 06 - Congelada	1.500 unid	869,21
A&Q - ARM	1	Camara 06 - ANTE CAMARA	-	475,60
A&Q - ARM	1	Camara 08 - Restriada (REVERSÍVEL)	1.626 unid	942,23
A&Q - ARM	1	Camara 08 - ANTE CAMARA	-	515,55
A&Q - ARM	1	Camara 07 - Restriados	1.500 unid	869,21
A&Q - ARM	1	Camara 07 - ANTE CAMARA	-	475,60
<b>Subtotal Andrade &amp; Queiroz - Área Refrigerada</b>			<b>6.084 unid</b>	<b>5.454,55</b>
ASSOCIAÇÃO COMUM A TODOS	4	Portaria Lado B	-	72,51
ASSOCIAÇÃO COMUM A TODOS	5	Cozinha / Refeitório	-	496,01
ASSOCIAÇÃO COMUM A TODOS	1	1º pav. - Adm CBRE (SI 1)	-	21,56
ASSOCIAÇÃO COMUM A TODOS	1	1º pav. Corredor de acesso salas administrativas e sl de reunião	-	33,70
ASSOCIAÇÃO COMUM A TODOS	2	Guarita de entrada de caminhões	-	20,18
ASSOCIAÇÃO COMUM A TODOS	3	Pátio balanço	-	1.183,81
ASSOCIAÇÃO COMUM A TODOS	6	Área de Lazer próxima ao restaurante	-	125,01
ASSOCIAÇÃO COMUM A TODOS	7	Área de Apoio Motorista	-	116,06
ASSOCIAÇÃO COMUM A TODOS	9	Portaria - Lado A	-	66,40
<b>Subtotal Área Comum utilizada para Rateio entre todos os inquilinos (Comum 2)</b>			-	<b>2.135,24</b>
ASSOCIAÇÃO LADO A	1	1º pav. - Sl de Baterias / Vestiário / Hall Elevadores	-	499,32
ASSOCIAÇÃO LADO A	1	2º Pav. - Copa, banheiros, cftv, dmi e arquivos	-	202,37
ASSOCIAÇÃO LADO A	1	2º Pav. - Auditório	-	180,41
ASSOCIAÇÃO LADO A	10	Sala de quadros Lado A	-	49,72
ASSOCIAÇÃO LADO A	11	Casa de medição - Lado A	-	105,78
<b>Subtotal Área Comum utilizada para Rateio entre os inquilinos LADO A (Comum 1)</b>			-	<b>1.037,60</b>
BRF - FASE II	1	Camara 01 - Congelados (REVERSÍVEL)	1.458 unid	870,33
BRF - FASE II	1	Camara 02 - Congelados (REVERSÍVEL)	1.440 unid	870,33
BRF - FASE II	1	Camara 03 - Congelados (REVERSÍVEL)	1.440 unid	870,33
BRF - FASE II	1	Ante Câmara	-	1.441,38
<b>Subtotal BRF - Fase II - Armazenagem - Lado B</b>			<b>4.338 unid</b>	<b>4.052,37</b>
BRF (ADM BRF)	1	Administração BRF 1º pav.	-	1.102,83
BRF (ADM BRF)	1	Administração BRF 2º pav.	-	1.102,83
BRF (ADM BRF)	3	1º Pav. - Balança	-	181,19
BRF (ADM BRF)	3	2º Pav. - Balança	-	181,19
BRF (ADM BRF)	5	Restante do Bl. 5 - Lado B	-	756,37
BRF (ADM BRF)	13	Subestação - Lado B	-	61,64
BRF (ADM BRF)	14	Sala de quadros - Lado B	-	20,79
<b>Subtotal BRF - Área Administrativa - Lado B</b>			-	<b>3.406,84</b>
BRF (BTS)	1	Camara Secos	696 unid	384,75
BRF (BTS)	1	Camara Restriados	4.099 unid	2.558,57
BRF (BTS)	1	Camara Congelados	3.406 unid	2.138,03
BRF (BTS)	1	Ante Câmara	-	2.603,73
BRF (BTS)	1	Área de Descarte / Rampa	-	284,58
<b>Subtotal BRF (BTS) - Armazenagem - Lado B</b>			<b>8.201 unid</b>	<b>7.969,66</b>
GERALDO	8	Lavador	-	17,64
<b>Subtotal Geraldo Lava-Jato</b>			-	<b>17,64</b>
COOPMETRO	1	1º Pav. - Coopmetro (ANEXO)	-	19,00
<b>Subtotal COOPMETRO</b>			-	<b>19,00</b>
FORNO DE MINAS ADM	1	Sala 1º piso - SI 1a/1b	-	40,53
<b>Subtotal FORNO DE MINAS - ADM</b>			-	<b>40,53</b>
FORNO DE MINAS ARMAZ.	1	Camara 04 - ANTE CAMARA	-	456,58
FORNO DE MINAS ARMAZ.	1	Camara 04 - Congelados (REVERSÍVEL)	1.440 unid	834,44
<b>Subtotal FORNO DE MINAS - ARMAZ.</b>			<b>1.440 unid</b>	<b>1.291,02</b>
VAGO - ADM	1	1º pav. - antiga adm Seara (Sls 2, 3, 4 e 5, copa e banheiros)	-	456,20
VAGO - ADM	1	1º Pav. - Antiga Smart Log (ANEXO)	-	24,30
VAGO - ADM	1	1º Pav. - Antiga Colorado (ANEXO)	-	17,96
VAGO - ADM	1	1º Pav. - Antiga Transervo (ANEXO)	-	17,70
VAGO - ADM	1	2º Pav. - Antiga Filboi (Salas 12, 13 e 14)	-	220,00
<b>Subtotal Área Vaga Administrativa</b>			-	<b>736,17</b>
<b>TOTAL</b>			<b>20.063 unid</b>	<b>26.618,02</b>





ANEXOS

Área Comum	3.172,84
Área Privativa Total	<b>23.445,18</b>
Área Privativa Adm	4.659,94
Área Privativa Refrigerada	18.767,60
Área Privativa Lava Jato	17,64

## Rent Roll

	RBN BRF	RBN Mod 4 - RBN	RBN Mod 5 - RBN	RBN Mod 6 - RBN	RBN Mod 7 - RBN	RBN Mod 8 - RBN
ABL armazenagem seco (m²)						
ABL pátio (m²)						
ABL refrigerado (pp)	12.539	1.440	1.458	1.500	1.500	1.626
Aluguel mensal (R\$)	800.083	86.400	87.480	90.000	90.000	97.560
Aluguel armazenagem (R\$/m²)						
Aluguel pátio (R\$/m²)						
Aluguel (R\$/pp)	63,8	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0

Fase	ABL (pp ou m²)	Inquilino	Contrato de aluguel				Aluguel	
			Início	Prazo	Mês de inflação	Término	R\$	R\$ / m² ou pp
RBN - BTS	12.539	BRF	mai-27	3,0 ano(s)	mai-27	abr-30	996.782	79,49
RBN - Espec	1.440	Mod 4	jun-20	3,0 ano(s)	jun-20	mai-23	87.119	60,50
RBN - Espec	1.458	Mod 5	out-20	3,0 ano(s)	out-20	set-23	89.013	61,05
RBN - Espec	1.500	Mod 6	jan-21	3,0 ano(s)	jan-21	dez-23	92.618	61,75
RBN - Espec	1.500	Mod 7	mai-21	3,0 ano(s)	mai-21	abr-24	94.380	62,92
RBN - Espec	1.626	Mod 8	set-21	3,0 ano(s)	set-21	ago-24	104.253	64,12





ANEXOS

Orçamento





ANEXOS

DESCRIÇÃO	VALOR	
<b>1 SERVIÇOS INICIAIS</b>	<b>R\$ 8.610.451,16</b>	<b>9,32%</b>
TOPOGRAFIA/ SONDAGENS/ LEVANTAMENTOS PLANIALTIMÉTRICO	R\$ 650.971,55	0,70%
DUE DILIGENCE		
DEMOIÇÃO		
TERRAPLENAGEM 500.000,00m³	R\$ 15,92 R\$ 7.959.479,61	8,62%
<b>2 PROJETOS</b>	<b>R\$ 2.055.553,02</b>	<b>2,28%</b>
PROJETOS	R\$ 2.055.553,02	
<b>3 GALPÃO</b>	<b>R\$ 2.463,47 R\$ 40.015.935,65</b>	<b>48,75%</b>
FUNDAÇÃO 18.275,00m²	R\$ 95,51 R\$ 1.745.513,88	1,89%
ESTRUTURA 18.275,00m²	R\$ 77,15 R\$ 1.409.838,13	1,53%
PISO DE CONCRETO (CONGELADO) 7.026,00m²	R\$ 330,75 R\$ 2.365.985,93	2,56%
PISO DE CONCRETO 11.249,00m²	R\$ 153,07 R\$ 1.721.849,73	1,86%
COBERTURA METÁLICA 18.275,00m²	R\$ 311,03 R\$ 5.684.109,30	6,15%
MARQUISES 1.312,00m²	R\$ 618,79 R\$ 549.453,90	0,59%
PAINÉIS 19.401,20m²	R\$ 304,91 R\$ 5.915.606,23	6,41%
FECHAMENTO METÁLICO 17.180,00m²	R\$ 368,59 R\$ 6.369.151,09	6,90%
ACABAMENTOS 26.257,00m²	R\$ 57,55 R\$ 1.511.173,33	1,64%
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS 26.257,00m²	R\$ 317,15 R\$ 8.327.529,62	9,02%
INSTALAÇÕES HIDRAULICAS E INCÊNDIO 26.257,00m²	R\$ 139,60 R\$ 3.665.399,14	3,97%
INSTALAÇÕES REFRIGERADOS 10.266,00m²	R\$ 462,87 R\$ 4.751.868,10	5,15%
ABRIGO DE TOMADAS (4un)	30un 23.769,46 R\$ 713.083,66	0,77%
AR CONDICIONADO EXCLUSO		
LIMPEZA 26.257,00m²	R\$ 11,02 R\$ 289.373,62	0,31%
<b>4 PRÉDIOS ANEXOS</b>	<b>R\$ 2.515,31 R\$ 20.077.216,19</b>	<b>21,74%</b>
PORTARIA 1.307,20m²	R\$ 2.027,83 R\$ 2.650.780,03	2,87%
PRÉDIO ADMINISTRATIVO 4.100,00m²	R\$ 1.901,70 R\$ 7.796.983,77	8,44%
Ar condicionado(50.000btus para cd 50m²) 82un	R\$ 52.655,02 R\$ 4.317.713,55	4,58%
COZINHA INDUSTRIAL 350,00m²	R\$ 5.510,41 R\$ 1.928.643,14	2,09%
ÁREAS TÉCNICAS 2.574,80m²	R\$ 1.313,93 R\$ 3.383.097,70	3,66%
<b>5 SERVIÇOS EXTERNOS</b>	<b>R\$ 10.775.779,10</b>	<b>11,67%</b>
DRENAGEM 100.000,00m²	R\$ 15,92 R\$ 1.591.895,92	1,72%
PAVIMENTAÇÃO PESADA 30.543,00m²	R\$ 177,56 R\$ 5.423.142,45	5,87%



## Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).



### Anexo C: Relatório de alterações

VERSÃO LAUDO	ALTERAÇÕES
AP-19-66032-900900d	Primeira versão
Rev01_AP-19-66032-900900d	Inclusão do texto "Impactos da Covid-19 no Mercado de Capitais Brasileiro", atualização do texto "Cenário Econômico", além da atualização das projeções de inflação e crescimento real de despesas e receitas, utilizadas no fluxo de caixa, alterando, consequentemente, o Valor de Mercado para Venda do imóvel.

## **ANEXO X**

---

### Manual de Exercício de Voto

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL RDN E DOS IMÓVEIS ITATIAIA PELO FUNDO**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 22.610.500/0001-88, a qual é autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de administradora ("**Administradora**"), do **PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.754.164/0001-99 ("**Fundo**"), e o **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade e estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, na qualidade de gestor do Fundo ("**Gestor**"), vêm, por meio do presente **MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO**, oferecer orientação para exercício de voto em Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada nos termos do item 15.3. do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma do artigo 34 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), conforme informações abaixo descritas:

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

### **Convocação da Assembleia Geral Extraordinária**

A Assembleia Geral Extraordinária será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da primeira emissão do Fundo ("**Oferta**"), em local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos da Instrução CVM 472.

### **Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia**

Tendo em vista a situação de potencial conflito de interesses relacionada à aquisição: **(i)** de ações representativas do capital social da **REAL ESTATE XVI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.947.906/0001-10 ("**RE XVI**"), legítima proprietária do imóvel localizado na Cidade de Ribeirão das Neves, Estado de Minas Gerais, na Avenida José Carlos Costa, nº 688, objeto da matrícula nº 24.293 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão das Neves ("**Imóvel RDN**"), após a incorporação na RE XVI de parcela cindida da **RIBEIRÃO DAS NEVES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.131.758/0001-61 ("**RDN Participações**"),



composta (a) por direitos sobre o Imóvel RDN, nos termos do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel com Condição Suspensiva e Outras Avenças” celebrado entre a RDN Participações e a RE XVI em 19 de fevereiro de 2015, e (b) pela dívida relacionada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 22ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A., de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, o Imóvel RDN; **(ii)** de parte das ações resgatáveis de emissão da **ITATIAIA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.385.440/0001-56 (“Itatiaia Participações”), de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, o (a) Bloco 200, objeto das matrículas nºs 4.988 a 4.998 do Ofício Único do Município de Itatiaia; e (b) Pátio Intermodal, objeto da matrícula nº 5.016 do Ofício Único do Município de Itatiaia, desenvolvidos sobre o imóvel situado na Avenida Industrial Alda Bernardes de Faria e Silva, nº 1.881, na Cidade de Itatiaia, Estado do Rio de Janeiro (“Imóveis Itatiaia”), conforme melhor descrito na Seção “Destinação dos Recursos”, na página 89 do “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto”), sua concretização dependerá de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas.

Dentre os ativos que o Fundo pretender adquirir com os recursos da Oferta, quais sejam, o Imóvel RDN e os Imóveis Itatiaia, o Cotista poderá concordar com a aquisição de cada uma das sociedades detentoras dos ativos individualmente, não sendo obrigatória a concordância com a aquisição de ambos os ativos.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES DA PÁGINA 111 DO PROSPECTO.**

#### **Quem poderá participar da Assembleia Geral Extraordinária**

Conforme disposto no Regulamento, somente poderão votar na Assembleia Geral Extraordinária os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito das Cotas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem votar na Assembleia Geral Extraordinária: (a) a Administradora ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.





### **Quóruns de instalação e deliberação**

A Assembleia Geral Extraordinária será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo admitidas eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão, ou ainda a postergação da realização da assembleia, por quaisquer motivos. Tendo em vista que as matérias constantes da Ordem do Dia representam situações de conflitos de interesses, a aprovação de tais matérias dependerá da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou, metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

### **Como participar da Assembleia Geral Extraordinária**

Os Cotistas poderão participar da Assembleia Geral Extraordinária de três formas: (i) presencialmente; (ii) por meio de outorga de procuração; (iii) por meio de encaminhamento de manifestação de voto.

### **Participação por Procuração**

A Administradora e o Gestor disponibilizaram uma minuta de procuração específica **que poderá ser celebrada de forma facultativa**, no âmbito da Oferta, pelo investidor no mesmo ato da ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Subscrição ou da assinatura do Boletim de Subscrição, para a realização da Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Cotista poderá, caso deseje outorgar a respectiva procuração, optar por votar, em cada uma das matérias indicadas acima (i) de forma favorável; (ii) de forma contrária; ou (iii) em abstenção. Referida procuração não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo, nem à Administradora ou partes a eles vinculadas.

Ainda, uma vez outorgada, a procuração acima mencionada poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral Extraordinária, mediante comunicação entregue à Administradora em sua sede.

No caso de outorga de procuração, os representantes legais ou procuradores deverão ter sido constituídos há menos de 1 (um) ano, com a devida comprovação de poderes<sup>1</sup>.

Em que pese a disponibilização da procuração, a Administradora e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral Extraordinária que deliberará sobre a aquisição de tais ativos, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses,

---

<sup>1</sup> No caso de **Pessoa Jurídica**: (i) cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de **Fundos de Investimento**: (i) cópia do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).



nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária.

#### **Esclarecimentos Adicionais**

Na data da convocação da Assembleia Geral Extraordinária, a Administradora disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da rede mundial de computadores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Geral Extraordinária, os Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora, por meio do endereço abaixo:

#### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano

CEP 01.452-000

São Paulo, SP

Tel.: +55 (11) 3030-7177

E-mail: [juridicofundos@vortex.com.br](mailto:juridicofundos@vortex.com.br)

Website: [www.vortex.com.br/](http://www.vortex.com.br/)

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia Geral Extraordinária estarão à disposição dos Cotistas para análise no seguinte endereço eletrônico:

<https://vortex.com.br/investidor/fundos-investimento>