

PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 39.317.150/0001-69
no montante de, inicialmente, até

R\$ 530.000.000,00

(quinhentos e trinta milhões de reais)

Código ISIN: BRBROLCTF008

Código de negociação na B3: BROL11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação “Híbrido”
Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2021/034, em 08 de junho de 2021



BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 39.317.150/0001-69 (“**Fundo**”), representado por seu administrador **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Igatemi, nº 151, 19º andar, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 (“**Administrador**”), está realizando a distribuição pública de, inicialmente, até 5.300.000 (cinco milhões e trezentas mil) cotas (“**Cotas**”), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“**Oferta**”) ou “**Oferta Pública**” e “**Emissão**”, respectivamente), ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“**Preço por Cota**”), perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 530.000.000,00 (quinhentos e trinta milhões de reais) (“**Volume Inicial da Oferta**”). Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), equivalente a 2.000.000 (dois milhões) de Cotas (“**Volume Mínimo da Oferta**”), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”). Adicionalmente, o Fundo poderá, no caso de excesso de demanda, a critério do Consultor Imobiliário e do Administrador, em comum acordo com os Coordenadores, optar por ofertar um lote adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400 (“**Opção de Lote Adicional**”), ou seja, em até 1.060.000 (um milhão e sessenta mil) Cotas, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas.

O Fundo foi constituído nos termos do “Instrumento Particular de Constituição do Hessel – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 28 de setembro de 2020. O Fundo encontra-se registrado perante a CVM, na forma da Lei nº 8.666, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”) e da Instrução CVM 472. A Emissão, a Oferta, o Preço por Cota, dentre outros, foram aprovados por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Hessel – Fundo de Investimento Imobiliário” celebrado em 22 de dezembro de 2020 (“**Ato do Administrador**”), conforme re-ratificado em 20 de maio de 2021. O Regulamento em vigor do Fundo foi adotado e aprovado por meio do “Instrumento Particular de Alteração de Regulamento do BR Properties Fundo de Investimento Imobiliário” datado de 20 de maio de 2021 (“**Regulamento**”) e “**Instrumento Particular de Alteração de Regulamento**”, respectivamente).

A Oferta Pública será realizada no Brasil, com a intermediação do **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 (“**Coordenador Líder**” ou “**Bradesco BBI**”), do **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930 inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 (“**Safra**”), do **UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 (“**UBS BB**”) e do **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26 (“**BTG Pactual**”), e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Safra e o UBS BB, os “**Coordenadores**”), sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, conforme previsto no Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autogerenciais aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas contará, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com os Coordenadores, as “**Instituições Participantes da Oferta**”). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. O Bradesco BBI será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

A Oferta é destinada a (i) pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CVM nº 13, de 18 de novembro de 2020 (“**Resolução CVM 13**”), que não se enquadram no conceito de Investidores Institucionais, e que formalizem o Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição ou o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas (conforme definido neste Prospecto), conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta (“**Pedido de Subscrição**”), sendo certo que no caso de Pedidos de Subscrição disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta ou mais de um Coordenador, apenas serão considerados os Pedidos de Subscrição da Instituição Participante da Oferta que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados, observados o Investimento Mínimo (conforme abaixo definido) e o investimento máximo, de forma individual ou agregada, no valor de até R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Cotas (“**Investidores Não Institucionais**”) e “**Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional**”, respectivamente); e (ii) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas físicas e/ou jurídicas com sede no Brasil e/ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CVM 13, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, e ainda, investidores pessoas físicas ou jurídicas cuja ordem de investimento seja em quantidade igual ou superior a 10.001 (dez mil e uma) Cotas, totalizando a importância de no menos R\$1.000.100,00 (um milhão e cem reais), por meio de ordem de investimento direcionada aos Coordenadores (“**Investidores Institucionais**”), e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “**Investidores**”). O valor mínimo a ser subscrito por investidor no contexto da Oferta é de R\$1.000,00 (mil reais), correspondente 10 (dez) Cotas (“**Investimento Mínimo**”), observadas as disposições pertinentes ao rito previstas neste Prospecto.

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional, observada a Opção de Lote Adicional (“**Procedimento de Alocação de Ordens**”). Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação, pelas Instituições Participantes da Oferta, das Cotas junto aos investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo os respectivos Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento automaticamente cancelados, com exceção àqueles Investidores que sejam Pessoas Vinculadas que tenham realizado Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas, observada a Aplicação Máxima para Investidores Não Institucionais. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja o fator de risco “Risco relacionado à participação de Pessoas Vinculadas na Oferta”, na seção “Fatores de Risco”, na página 118 deste Prospecto.

As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“**DDA**”), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. O Fundo tem como consultor de investimento imobiliário a **BR PROPERTIES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.751/0001-49 (“**Consultor Imobiliário**”).

A aquisição de frações ideais ou unidades dos Ativos-Alvo, conforme o caso, de propriedade do Consultor Imobiliário; (ii) a ratificação da contratação, pelo Fundo, da Administradora Predial, Parte Relacionada ao Consultor Imobiliário, para a prestação de serviços de gestão predial dos Ativos-Alvo; e (iii) a ratificação da contratação, pelo Fundo, do Consultor Imobiliário para a prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, assim como a autorização para assumir automaticamente a função de Gestor do Fundo uma vez obtido o respectivo credenciamento como gestor de valores mobiliários perante a CVM e a ANBIMA, estarão sujeitas a aprovação no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses. Para mais informações acerca da não aprovação das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, vide Fator de Risco “Risco de não aprovação de conflito de interesses”, na página 120 deste Prospecto Definitivo.

O Fundo foi registrado na CVM em 22 de dezembro de 2020, sob o código 0320134.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2021/034, EM 08 DE JUNHO DE 2021.

A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” ATUALMENTE EM VIGOR (“CÓDIGO ANBIMA”).

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUIU NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM. AS COTAS INTEGRALIZADAS, APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 95 A 121. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

A RENTABILIDADE GARANTIDA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO. APÓS O PERÍODO GARANTIDO, O FUNDO NÃO MAIS CONTARÁ COM A RENTABILIDADE GARANTIDA OU COM QUALQUER OUTRA FORMA DE GARANTIA DE RENDIMENTOS E ESTARÁ SUJEITO À RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

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

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. QUALQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, COORDENADORES E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

Coordenador Líder



Safra

Investment Bank

Coordenadores



Consultor Imobiliário



Administrador



A data deste Prospecto é 06 de setembro de 2021



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES	7
2. SUMÁRIO DA OFERTA	25
3. SUMÁRIO DO FUNDO.....	39
Base Legal	41
Forma de Constituição.....	41
Público-Alvo do Fundo	41
Objetivo.....	41
Tese de Investimento.....	41
Duração	43
Política de Investimento	43
Administração, Escrituração e Custódia.....	44
Atribuições do Administrador	44
Taxa de Administração.....	45
Taxa de Performance.....	46
Substituição do Administrador	46
Consultor Imobiliário	46
Atribuições do Consultor Imobiliário.....	47
Taxa de Consultoria.....	48
Vigências e Hipóteses de Rescisão do Contrato de Consultoria.....	49
Indenização do Consultor Imobiliário	49
Gestor	50
Características das Cotas	50
Taxa de distribuição primária, ingresso e de saída	50
Demonstrações financeiras e auditoria	50
Assembleia Geral de Cotistas	50
Distribuição de resultados	51
Dissolução e Liquidação do Fundo	52
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo.....	52
5 (cinco) Principais Fatores de Risco do Fundo	52
Risco de não aprovação do potencial conflito de interesses	52
Risco de crédito do Consultor Imobiliário quanto ao pagamento da Rentabilidade Garantida	53
Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel	53
Risco de substituição do Consultor Imobiliário.....	53
Risco de conflito de interesse	54
4. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	55
Administrador, Custodiante e Escriturador	57
Consultor Imobiliário	57
Coordenador Líder	57
Safrá	57
UBS BB.....	57
BTG PACTUAL.....	57
Assessor Legal do Consultor Imobiliário	58
Assessor Legal dos Coordenadores	58
Auditores Independentes do Fundo	58
5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	59
Características da Oferta.....	61
A Oferta.....	61
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas	61
Quantidade de Cotas objeto da Oferta	61
Lote Adicional	61
Distribuição Parcial	61
Regime de distribuição das Cotas.....	62
Preço por Cota.....	62
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo.....	62
Público-Alvo da Oferta.....	62

Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas	63
Plano de Distribuição	63
Inadequação de investimento	66
Período de Subscrição	66
Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas	66
Pessoas Vinculadas.....	66
Oferta Não Institucional	67
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	69
Oferta Institucional	69
Critério de Colocação da Oferta Institucional	70
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	70
Procedimento de Alocação de Ordens.....	71
Liquidação da Oferta	71
Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas	72
Formador de Mercado	72
Alteração das circunstâncias, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	72
Contrato de Distribuição.....	73
Instituições Participantes da Oferta	75
Demonstrativo dos Custos da Oferta	80
Cronograma Indicativo da Oferta	81
Outras informações.....	82
Estudo de Viabilidade	82
Declarações do Administrador e do Coordenador Líder	82
Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta.....	82
6. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	85
Instrumento de Promessa de Compra e Venda	89
Rentabilidade Garantida	90
Assembleia de Conflito de Interesses	90
Ônus e garantias que recaem sobre os Ativos-Alvo	93
7. FATORES DE RISCO	95
RISCOS RELATIVOS AO FUNDO, SUA CARTEIRA DE ATIVOS, O SETOR	
IMOBILIÁRIO E FATORES MACROECONÔMICOS EM GERAL.....	97
Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização.....	97
Risco da Pandemia do Covid-19.....	97
Risco de mudanças nas relações de trabalho presenciais, em razão da pandemia provocada pelo COVID-19.....	98
Risco relacionado a surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças transmissíveis em todo o mundo	98
Risco de Crédito	98
Riscos de Liquidez	98
Risco de os valores dos imóveis da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado ..	99
Risco de o Fundo ser genérico.....	99
Risco tributário	99
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação	100
Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário	100
Risco de concentração da carteira do Fundo	100
Riscos jurídicos	100
Risco da morosidade da justiça brasileira.....	101
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário	101
Riscos relacionados a ações de despejo em decorrência da Covid-19.....	101
Riscos ambientais	101
Risco de desapropriação	102
Risco de sinistro	102
Riscos de despesas extraordinárias.....	102
Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas	102
Risco de vacância	103
Riscos relativos à aquisição dos Ativos-Alvo	103
Risco relativo ao procedimento na aquisição de imóveis pelo Fundo	103
Riscos de crédito e riscos decorrentes da locação dos imóveis do Fundo	104

Risco de Crédito dos locatários dos Ativos Imobiliários	104
Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo	105
Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário.....	105
Propriedade das Cotas e não dos imóveis.....	105
Risco decorrente de alterações do Regulamento	105
Risco relativo às novas emissões e diluição	105
Risco de conflito de interesse	106
Risco de substituição do Consultor Imobiliário.....	106
Risco de Substituição da Administradora Predial.....	106
Risco de não ratificação da contratação da Administradora Predial em sede da Assembleia de Conflito de Interesses	107
Risco relativo à não substituição do Administrador	107
Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real.....	107
Risco de regularidade dos imóveis	107
Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros	108
Risco de alteração do zoneamento.....	108
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis-Alvo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos	109
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior	109
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Imóveis-Alvo.....	109
Risco de sujeição dos Ativos Imobiliários a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário	109
Risco relacionado à não existência de garantia de eliminação de riscos	110
Risco Relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo	110
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação	110
Riscos de prazo.....	110
Risco de descontinuidade	110
Risco de desenquadramento passivo involuntário	110
Risco de disponibilidade de caixa	110
Risco relativo à concentração e pulverização	111
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários	111
Risco operacional	111
Risco de imagem	112
Risco de não execução integral da estratégia de negócios do Fundo.....	112
Risco de Inexistência de Operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição de Ativos Imobiliários	112
Risco de governança.....	112
Riscos de oferta pública de aquisição das Cotas do Fundo	112
Risco de restrição na negociação.....	113
Risco decorrente da prestação dos serviços de consultoria imobiliária para outros fundos de investimento.....	113
Risco de uso de derivativos	113
Risco de execução de garantias atreladas aos Ativos Imobiliários e Outros Ativos.....	113
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento	113
Risco de discricionariedade de investimento pelo Consultor Imobiliário	114
Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro.....	114
Riscos institucionais	114
Riscos de crédito dos Outros Ativos.....	114
Risco de liquidez reduzida das Cotas	114
Risco relacionado a 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	115
Riscos de alterações nas práticas contábeis	115
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas / Risco regulatório	115
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.....	116

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento relativos às receitas mais relevantes do Fundo.....	116
Risco de decisões administrativa, arbitrais e/ou judiciais desfavoráveis.....	116
Risco de cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido	116
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	116
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo	117
Risco relacionado à concorrência na aquisição de Ativos Imobiliários.....	117
Risco de reclamação de terceiros.....	117
Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido	117
Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros	117
RISCOS RELATIVOS À OFERTA E AOS ATIVOS-ALVO	118
Risco de Distribuição Parcial	118
Risco de não concretização da Oferta e liquidação do Fundo	118
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	118
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a obtenção de autorização da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses ..	118
Risco relacionado à participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	118
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos da Oferta.....	118
Risco de descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta	119
Risco de crédito do Consultor Imobiliário quanto ao pagamento da Rentabilidade Garantida	119
Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade	119
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	119
Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo	119
Risco de não aprovação do potencial conflito de interesses	120
Riscos relacionados aos ônus existentes nos Ativos-Alvo	120
Risco de manutenção dos locatários dos Ativos-Alvo.....	120
Risco relacionado ao tombamento e aforamento dos Ativos-Alvo	120
Risco de conflitos ou divergências entre o Fundo e os demais condôminos dos Ativos-Alvo.....	121
Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos-Alvo existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo	121
Demais riscos.	121
Informações contidas neste Prospecto.	121
8. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....	123
Tributação no nível da carteira do Fundo	125
Imposto de Renda.....	125
IOF/Títulos	125
Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil.....	126
Imposto de Renda.....	126
IOF/Títulos	126
<i>Tributação dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil</i>	<i>126</i>
Imposto de Renda.....	126
IOF/Câmbio.....	127
9. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	129
<i>Administração, escrituração, controladoria e custódia</i>	<i>131</i>
<i>Consultoria Imobiliária.....</i>	<i>131</i>
Governança Corporativa.....	133
Pontos Fortes da BR Properties	133
<i>Cenário Econômico e Mercado Imobiliário no qual a BR Properties atua</i>	<i>135</i>
Tendências Pós Pandemia	135
Mercado de Escritórios: São Paulo.....	136
Mercado de Escritórios: Rio de Janeiro.....	137
Informações Adicionais.....	138
Equipe de Gestão da BR Properties.....	139

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	143
Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder	145
Relacionamento entre o Administrador e o Safra	145
Relacionamento entre o Administrador e o UBS BB	145
Relacionamento entre o Administrador e o BTG Pactual	146
Relacionamento entre o Administrador e o Consultor Imobiliário	146
Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente	146
Relacionamento entre o Consultor Imobiliário e o Coordenador Líder	146
Relacionamento entre o Consultor Imobiliário e o Safra	147
Relacionamento entre o Consultor Imobiliário e o UBS BB	147
Relacionamento entre o Consultor Imobiliário e o BTG Pactual	148
Relacionamento entre o Consultor Imobiliário e o Auditor Independente	148
 ANEXOS	 149
ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	151
ANEXO II - ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO, A EMISSÃO E A OFERTA	217
ANEXO III - INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO E RE-RATIFICAÇÃO DO ATO DO ADMINISTRADOR	279
ANEXO IV - REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO	413
ANEXO V - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	471
ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	475
ANEXO VII - ESTUDO DE VIABILIDADE E LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS ALVO	479
ANEXO VIII - INFORME ANUAL	691
ANEXO IX - MINUTA DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES	697



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



1. DEFINIÇÕES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

“Administrador”	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011.
“Administradora Predial”	BRPR A ADMINISTRADORA DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Avenida das Nações Unidas, 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, parte, CEP 04578-000, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.082.535/0001-23.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
“Anúncio de Encerramento”	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“Anúncio de Início”	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional”	O investimento máximo por Investidor Não Institucional, de forma individual ou agregada, no valor de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Cotas.
“Apresentações para Potenciais Investidores”	Apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>), a serem realizadas após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, e anteriormente ao Procedimento de Alocação de Ordens.
“Assembleia de Conflito de Interesses”	A Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada após o Anúncio de Encerramento, em que os Cotistas deliberarão sobre (i) a aquisição de frações ideais ou unidades dos Ativos-Alvo, conforme o caso, de propriedade do Consultor Imobiliário; (ii) a ratificação da contratação, pelo Fundo, da Administradora Predial, Parte Relacionada ao Consultor Imobiliário, para a prestação de serviços de gestão predial dos Ativos-Alvo; e (iii) a ratificação da contratação, pelo Fundo, do Consultor Imobiliário para a prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, assim como a autorização para assumir automaticamente a função de Gestor do Fundo uma vez obtido o

respectivo credenciamento como gestor de valores mobiliários perante a CVM e a ANBIMA.

Ressaltamos que, tendo em vista que os Ativos-Alvo são de propriedade do Consultor Imobiliário e que a Administradora Predial é parte relacionada ao Consultor Imobiliário, as aquisições acima descritas, bem como a ratificação da contratação da Administradora Predial e a ratificação da contratação do Consultor Imobiliário para a prestação de serviços de consultoria imobiliária e como gestor do Fundo uma vez obtido o respectivo credenciamento como gestor de valores mobiliários perante a CVM e a ANBIMA, são consideradas operações com Partes Relacionadas ao Fundo e ao Consultor Imobiliário, e, portanto, consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, e do artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, a concretização de referidas aquisição e contratação dependerá da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo possuir mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo possuir até 100 (cem) Cotistas.

Os Investidores que efetivamente integralizarem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação a cada uma das matérias da ordem do dia, no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 2.3.2 do Ofício CVM SRE, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos nos termos da Procuração de Conflito de Interesses, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a cada uma das matérias da ordem do dia.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do seguinte website: <https://www.brtrust.com.br/?administracao=br-properties-ii&lang=pt>.

A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo X e é, ainda, anexa ao Pedido de Subscrição e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, e no link <http://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/92/>, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta e os procedimentos a serem indicados na convocação da Assembleia de Conflito de Interesses.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 15º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01451-011, A/C “Bruno Silva”; (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para os e-mails voto.fii@brtrust.com.br e

	<p>e.voto@alfm.adv.br; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à Assembleia de Conflito de Interesses.</p> <p>O outorgado não poderá ser o Administrador, o Consultor Imobiliário, o gestor do Fundo ou qualquer Parte Relacionada a eles.</p> <p>Não obstante, o Administrador e o Consultor Imobiliário incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercerem diretamente seu direito de voto, considerando que as matérias em deliberação se enquadram entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto Definitivo.</p> <p>A outorga da Procuração de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória; (ii) não é irrevogável ou irretratável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição dos Ativos-Alvo e ratificação das contratações; (iv) é dada sob a condição suspensiva de o Investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia Geral; e (v) será outorgada pelos Investidores que, antes da outorga da procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste Prospecto Definitivo, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta.</p> <p>CASO A AQUISIÇÃO DE FRAÇÕES IDEAIS OU UNIDADES DE QUALQUER DOS ATIVOS-ALVO, CONFORME O CASO, NÃO SEJA APROVADA NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, OS RECURSOS INTEGRALIZADOS PELOS INVESTIDORES NO ÂMBITO DA OFERTA, E NÃO UTILIZADOS PARA AS AQUISIÇÕES APROVADAS NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, PODERÃO SER APLICADOS PELO FUNDO EM IMÓVEIS-ALVO OU OUTROS ATIVOS, DESDE QUE OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, SENDO QUE O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR ATIVOS SEMELHANTES AOS ATIVOS-ALVO. CASO A RATIFICAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DA ADMINISTRADORA PREDIAL E A CONTRATAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO NÃO SEJAM APROVADAS EM SEDE DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR PRESTADORES DE SERVIÇOS COM ESSA EXPERTISE, O QUE PODERÁ IMPACTAR NEGATIVAMENTE OS COTISTAS.</p> <p>Para mais informações acerca da Procuração de Conflito de Interesses, vide item “Procuração de Conflito de Interesses, na página 21 deste Prospecto Definitivo.</p> <p>Para mais informações acerca da não aprovação das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, vide Fator de Risco “Risco de não aprovação de conflito de interesses”, na página 120 deste Prospecto Definitivo.</p>
“Assembleia Geral de Cotistas” ou “Assembleia Geral”	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
“Ativos-Alvo”	O Complexo Centenário Plaza, o Edifício TNU, o Condomínio Panamérica Park, o Edifício Passeio Corporate e o Edifício Manchete, quando referidos em conjunto.

“Ativos Imobiliários”	(i) Imóveis-Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo; (ii) ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, conforme sua Política de Investimentos, e que tenham como objetivo exclusivo o investimento em Imóveis-Alvo; e (iii) cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento exclusivamente o investimento em Imóveis-Alvo.
“Ato do Administrador”	“Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Hessel – Fundo de Investimento Imobiliário” celebrado em 22 de dezembro de 2020, por meio do qual foram aprovados o Regulamento, a Emissão, a Oferta, o Preço por Cota, dentre outros, conforme devidamente rerratificado nos termos do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento.
“Auditor Independente”	Ernst & Young Auditores Independentes S.S. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, sendo empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Base de Cálculo da Taxa de Administração”	(i) 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 Taxa de Administração, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX); ou (ii) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item “i” acima.
“Boletim de Subscrição”	O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta por cada Investidor.
“BTG Pactual”	BANCO BTG PACTUAL S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26.
“Capital Autorizado”	O capital autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, no montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) que o Administrador poderá deliberar sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, observado o disposto no Regulamento, já considerando o valor das Cotas desta Emissão, de forma que o montante efetivamente subscrito e integralizado com a presente Emissão deverá ser descontado do montante acima.
“Carta-Convite”	A carta convite por meio da qual os Coordenadores convidaram os Participantes Especiais para 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.

“CARF”	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.
“CMN”	Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, atualmente em vigor.
“Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Comissionamento”	Comissionamento devido aos Coordenadores como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta.
“Condição Suspensiva”	Trata-se da condição suspensiva prevista no Contrato de Consultoria e no Instrumento de Promessa de Compra e Venda, de aprovação das matérias da Assembleia de Conflito de Interesse, observado o disposto neste Prospecto Definitivo, especialmente na seção Destinação dos Recursos.
“Condições Precedentes do Contrato de Distribuição”	Todas as condições precedentes descritas no Contrato de Distribuição, cujo atendimento até a divulgação do Anúncio de Início é considerado como uma condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, ao cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores objeto do Contrato de Distribuição.
“Consultor Imobiliário” ou “BRPR” ou “BR Properties”	BR PROPERTIES S.A. , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.751/0001-49.
“Contrato de Consultoria”	<i>Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários</i> , celebrado em 24 de maio de 2021 entre o Fundo, representado pelo Administrador e o Consultor Imobiliário, sob Condição Suspensiva, com a finalidade de contratar o Consultor Imobiliário para prestar ao Fundo os serviços de consultoria imobiliária especializada, a fim de assessorar a execução, de acordo com as melhores práticas de mercado, da Política de Investimentos do Fundo, observados os limites estabelecidos no Regulamento.
“Contrato de Distribuição”	<i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas da Primeira Emissão do BR Properties Fundo de Investimento Imobiliário</i> , celebrado em 24 de maio de 2021 entre o Fundo, representado pelo Administrador, os Coordenadores e o Consultor Imobiliário, com a finalidade de estabelecer os termos e condições da Oferta.
“Coordenador Líder” ou “Bradesco BBI”	BANCO BRADESCO BBI S.A. , instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93.

“Coordenadores”	O Coordenador Líder, o Safra, o UBS BB e o BTG Pactual, quando mencionados em conjunto.
“Cotas”	Cotas de emissão do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
“Cotas do Lote Adicional”	<p>Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de até 1.060.000 (um milhão e sessenta mil) Cotas, a serem ofertadas no âmbito da Opção de Lote Adicional, que poderão ser ofertadas até a data de encerramento da Oferta no caso de excesso de demanda, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta.</p> <p>As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”.</p>
“Cotistas”	Os titulares de Cotas do Fundo.
“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”	<p>Critério de rateio a ser utilizado na Oferta Não Institucional, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores em comum acordo com o Administrador) serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, mesmo que tenham submetido seus respectivos Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, não sendo consideradas frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.</p>
“Custodiante”	O Administrador, conforme acima qualificado.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Liquidação”	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 81 deste Prospecto.
“DDA”	Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“Decreto nº 6.306/07”	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017, conforme alterado.
“Deliberação CVM 476”	Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
“Deliberação CVM 818”	Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

“Distribuição Parcial”	A possibilidade de distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta.
“Documentos da Oferta”	Toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória aos Coordenadores, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto, o material publicitário a ser utilizado durante o eventual processo de Apresentações para Potenciais Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
“Emissão” ou “1ª Emissão”	A presente 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
“Escriturador”	O Administrador, conforme acima qualificado, devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
“Estudo de Viabilidade”	É o estudo de viabilidade elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo VI deste Prospecto, o qual contempla a avaliação dos Ativos-Alvo.
“FII”	Fundo de investimento imobiliário, constituídos de acordo com a Instrução CVM 472.
“Formador de Mercado”	Significa a instituição financeira que poderia ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelos Coordenadores, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado, que não ocorreu, teria por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
“Frações Ideais”	As frações ideais dos Ativos-Alvo, conforme descritas na tabela “Cenário II – Volume Inicial da Oferta” na Seção “Destinação dos Recursos”, na página 85 deste Prospecto Definitivo.
“Fundo”	BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 39.317.150/0001-69.
“Governo Federal”	Governo da República Federativa do Brasil.
“IGP-M”	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
“Imóveis-Alvo”	Bens imóveis e/ou direitos reais sobre bens imóveis comerciais ou industriais, construídos e preponderantemente ocupados, destinados a locação ou arrendamento, ou direitos a eles relativos, os quais deverão estar localizados no território nacional, predominantemente nas Cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro e regiões metropolitanas do Brasil, a serem adquiridos, direta ou indiretamente, pelo Fundo.

“Instituições Participantes da Oferta”	Em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.
“IN”	Instrução Normativa.
“Instrução CVM 384”	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM 400”	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM 472”	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM 494”	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM 505”	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM 539”	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
“Instrução CVM 555”	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“Instrumento de Promessa de Compra e Venda”	O “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóveis, com Condições Suspensivas e Condições Precedentes e Outras Avenças”, celebrado sob Condição Suspensiva em 24 de maio de 2021, entre o Consultor Imobiliário, na qualidade de promitente vendedor e outorgante da Rentabilidade Garantida, e o Fundo, na qualidade de promitente comprador, que tem por objeto o compromisso de compra e venda de frações ideais ou unidades dos Ativos-Alvo, conforme o caso.
“Instrumento Particular de Alteração de Regulamento”	O “Instrumento Particular de Alteração de Regulamento do BR Properties Fundo de Investimento Imobiliário” datado de 20 de maio de 2021, por meio do qual foi aprovado o Regulamento em vigor do Fundo, bem como rerratificadas determinadas deliberações tomadas por meio do Ato do Administrador.
“Investidor 4373”	O cotista do Fundo residente e domiciliado no exterior, que ingressar recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não resida em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430/96.
“Investidores”	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
“Investidores Institucionais”	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas físicas e/ou jurídicas com sede no Brasil e/ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CVM 13, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, e ainda, investidores

	<p>peças físicas ou jurídicas cuja ordem de investimento seja em quantidade igual ou superior a 10.001 (dez mil e uma) Cotas, totalizando a importância de ao menos R\$1.000.100,00 (um milhão e cem reais), por meio de ordem de investimento direcionada aos Coordenadores.</p>
“Investidores Não Institucionais”	<p>Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CVM 13, que não se enquadrem no conceito de Investidores Institucionais, e que formalizem Pedido de Subscrição, em valor igual ou inferior a 10.000 (dez mil) Cotas, totalizando a importância de no máximo R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), durante o Período de Subscrição ou o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Subscrição disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta ou mais de um Coordenador, apenas serão considerados os Pedidos de Subscrição da Instituição Participante da Oferta ou do Coordenador que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados, observados o Investimento Mínimo e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional.</p>
“Investidores Qualificados”	<p>Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539.</p>
“Investimento Mínimo”	<p>O valor mínimo de R\$1.000,00 (mil reais) a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, equivalente a 10 (dez) Cotas, observado que a quantidade de Cotas atribuída ao Investidor Não Institucional poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 69 deste Prospecto, e observado, ainda, que, uma vez concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição” na página 63 deste Prospecto.</p>
“IOF/Títulos”	<p>Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.</p>
“IOF/Câmbio”	<p>Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.</p>
“IPCA”	<p>Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.</p>
“IR”	<p>Imposto de Renda.</p>
“IRRF”	<p>Imposto de Renda Retido na Fonte.</p>
“IRPJ”	<p>Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.</p>
“ISS”	<p>Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.</p>

“Justa Causa”	Considera-se Justa Causa (A) uma decisão judicial e/ou arbitral; e/ou (B) uma decisão administrativa irrecorrível; quaisquer delas condenatórias, proveniente de autoridade competente, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM, exceto se obtido efeito suspensivo de referidas decisões, (i) reconhecendo fraude por parte do Consultor Imobiliário no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos do Regulamento; (ii) contra o Consultor Imobiliário apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) reconhecendo a prática de atos caracterizados como conflito de interesses sem a aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas; (iv) contra o Consultor Imobiliário apontando violação ao dever de lealdade, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 472; e (v) contra o Consultor Imobiliário relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.
“Lei nº 6.385/76”	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 8.668/93”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei nº 9.430/96”	Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada.
“Lei nº 11.033/04”	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Manual de Exercício de Voto”	Manual de exercício de voto para a Assembleia de Conflito de Interesses.
“Oferta” ou “Oferta Pública”	A presente oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Fundo.
“Oferta Institucional”	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Cotas remanescentes que não forem colocadas no âmbito da Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos e normas de liquidação da B3 e os demais procedimentos descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Oferta Institucional”, na página 69 deste Prospecto.
“Oferta Não Institucional”	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. Durante o Período de Subscrição e o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão preencher os Pedidos de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta ou, no caso de Pessoas Vinculadas, exclusivamente junto a um dos Coordenadores, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Subscrição disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta ou mais de um Coordenador, apenas serão considerados os Pedidos de Subscrição da Instituição Participante da Oferta ou do Coordenador que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os

	<p>Pedidos de Subscrição realizados em uma única Instituição Participante da Oferta ou em um único Coordenador serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Subscrição somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Subscrição e aqueles já realizados não ultrapassarem a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. Caso este limite máximo seja ultrapassado, o novo Pedido de Subscrição será totalmente cancelado.</p> <p>No mínimo, 30% (trinta por cento) do Volume Total da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderão alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, até o limite máximo do Volume Total da Oferta.</p>
“Ofício CVM SRE”	O Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021.
“Opção de Lote Adicional”	Possibilidade do Fundo, a critério do Consultor Imobiliário e do Administrador, em comum acordo com os Coordenadores, ofertar um lote adicional de Cotas no caso de excesso de demanda, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, ou seja, em até 1.060.000 (um milhão e sessenta mil) cotas, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser ofertadas sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta.
“Outros Ativos”	Os seguintes ativos: (a) letras hipotecárias; (b) letras de crédito imobiliário; (c) letras imobiliárias garantidas; e (d) certificados de recebíveis imobiliários.
“Patrimônio Líquido”	A soma dos ativos e disponibilidades a receber, mais o valor da carteira, menos as exigibilidades do Fundo.
“Partes Relacionadas”	Serão consideradas partes relacionadas: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Consultor Imobiliário, bem como de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto, contrato social ou regimento interno do Administrador ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
“Participantes Especiais”	As 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, para auxiliarem na distribuição das Cotas, as quais outorgaram mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, celebrasse o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
“Pedido de Subscrição”	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, durante o Período de

	Subscrição, ou por Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas, observado o Investimento Mínimo e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional.
“Período Garantido”	<p>O período de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda dos Ativos Alvo, durante o qual vigorará a Rentabilidade Garantida.</p> <p>Para mais informações sobre a Rentabilidade Garantida, vide Seção “Destinação dos Recursos”, na página 85 deste Prospecto Definitivo.</p> <p>Adicionalmente, vide o Fator de Risco “Risco de crédito do Consultor Imobiliário quanto ao pagamento da Rentabilidade Garantida”, constante da página 119 deste Prospecto Definitivo.</p> <p>A RENTABILIDADE GARANTIDA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.</p> <p>APÓS O PERÍODO GARANTIDO, O FUNDO NÃO CONTA MAIS COM A RENTABILIDADE GARANTIDA OU COM QUALQUER OUTRA FORMA DE GARANTIA DE RENDIMENTOS E ESTARÁ SUJEITO À RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.</p> <p>O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.</p>
“Período de Subscrição”	O período compreendido entre os dias 13 de setembro de 2021 e 23 de fevereiro de 2022 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 81 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais deverão realizar seus Pedidos de Subscrição.
“Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas”	O período compreendido entre os dias 13 de setembro de 2021 e 14 de fevereiro de 2022 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 81 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão realizar seus Pedidos de Subscrição.
“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, gestores e/ou administradores, conforme o caso, pessoa física ou jurídica, das Instituições Participantes da Oferta, do Fundo, do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição; (ii) cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau das pessoas referidas no subitem “(i)” acima; (iii) controladores, administradores, empregados, operadores e demais prepostos do Consultor Imobiliário, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (iv) agentes autônomos

	que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Consultor Imobiliário ou as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Consultor Imobiliário ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário ou pelas Instituições Participantes da Oferta, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(iii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
“PIS”	Contribuição para o Programa de Integração Social.
“Plano de Distribuição”	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 63 deste Prospecto.
“Preço de Aquisição”	O preço de aquisição das Frações Ideais ou Unidades, conforme o caso, dos Ativos-Alvo em conjunto, conforme pactuado no Instrumento de Promessa de Compra e Venda.
“Preço por Cota”	No contexto da Oferta, o preço de R\$100,00 (cem reais) por Cota.
“Procedimento de Alocação de Ordens”	Procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional, observada a Opção de Lote Adicional. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Volume Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição submetidos fora do Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais e que enviarem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas.
“Procuração de Conflito de Interesses”	Significa a procuração que poderá ser outorgada pelos Cotistas, de forma facultativa, para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, de acordo com a orientação de voto dada pelo Cotista na Procuração de Conflito de Interesses, na Assembleia de Conflito de Interesses, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão

de adiamento, interrupção ou suspensão), para deliberar sobre (i) a aquisição de frações ideais ou unidades dos Ativos-Alvo, conforme o caso, de propriedade do Consultor Imobiliário; (ii) a ratificação da contratação, pelo Fundo, da Administradora Predial, Parte Relacionada ao Consultor Imobiliário, para a prestação de serviços de gestão predial dos Ativos-Alvo; e (iii) a ratificação da contratação, pelo Fundo, do Consultor Imobiliário para a prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, assim como a autorização para assumir automaticamente a função de Gestor do Fundo uma vez obtido o respectivo credenciamento como gestor de valores mobiliários perante a CVM e a ANBIMA; tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tais situações configuram potencial conflito de interesses com o Consultor Imobiliário do Fundo, dado que referidos Ativos-Alvo são de sua propriedade e que a Administradora Predial é Parte Relacionada ao Consultor Imobiliário.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do seguinte website: <https://www.brtrust.com.br/?administracao=br-properties-ii&lang=pt>.

A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto na forma de seu Anexo X e é, ainda, anexa ao Pedido de Subscrição e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, e no link <http://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/92/>, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta e os procedimentos a serem indicados na convocação da Assembleia de Conflito de Interesses.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 15º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01451-011, A/C “Bruno Silva”; (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para os e-mails voto.fii@brtrust.com.br e e.voto@alfm.adv.br; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à Assembleia de Conflito de Interesses.

O outorgado não poderá ser o Administrador, o Consultor Imobiliário, o gestor do Fundo ou qualquer Parte Relacionada a eles.

Não obstante, o Administrador e o Consultor Imobiliário incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que as matérias em deliberação se enquadram entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto Definitivo.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória; (ii) não é irrevogável ou irretroatável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição dos Ativos-Alvo e ratificação das contratações; (iv) é dada sob a condição suspensiva do Investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia Geral; e (v) será outorgada pelos Investidores que, antes da outorga da procuração, tiveram acesso

	<p>a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste Prospecto Definitivo, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta.</p> <p>CASO A AQUISIÇÃO DE FRAÇÕES IDEAIS OU UNIDADES DE QUALQUER DOS ATIVOS-ALVO, CONFORME O CASO, NÃO SEJA APROVADA NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, OS RECURSOS INTEGRALIZADOS PELOS INVESTIDORES NO ÂMBITO DA OFERTA, E NÃO UTILIZADOS PARA AS AQUISIÇÕES APROVADAS NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, PODERÃO SER APLICADOS PELO FUNDO EM IMÓVEIS-ALVO OU OUTROS ATIVOS, DESDE QUE OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, SENDO QUE O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR ATIVOS SEMELHANTES AOS ATIVOS-ALVO. CASO A RATIFICAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DA ADMINISTRADORA PREDIAL E A CONTRATAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO NÃO SEJAM APROVADAS EM SEDE DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR PRESTADORES DE SERVIÇOS COM ESSA EXPERTISE O QUE PODERÁ IMPACTAR NEGATIVAMENTE OS COTISTAS.</p> <p>Para mais informações acerca da Procuração de Conflito de Interesses, vide item “Procuração de Conflito de Interesses”, na página 21 deste Prospecto Definitivo.</p> <p>Para mais informações acerca da não aprovação das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, vide Fator de Risco “Risco de não aprovação de conflito de interesses”, na página 120 deste Prospecto Definitivo.</p>
“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”	Este prospecto definitivo da Oferta.
“Público-Alvo”	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
“RFB”	Receita Federal do Brasil.
“Regulamento”	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado por meio do Instrumento Particular de Alteração de Regulamento, conforme consta do Anexo III.
“Rentabilidade Garantida”	<p>Os rendimentos assegurados aos Cotistas do Fundo durante o Período Garantido, em valor correspondente a 7,25% (sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Preço por Cota desta Emissão, os quais serão pagos mensalmente aos Cotistas e, caso não obtidos, serão complementados, de forma sucessiva, pelo Consultor Imobiliário, na qualidade de vendedor dos Ativos-Alvo, mediante mecanismo contratualmente estabelecido no Instrumento de Promessa de Compra e Venda, vinculado ao Preço de Aquisição dos Ativos-Alvo.</p> <p>Para mais informações sobre a Rentabilidade Garantida, vide Seção “Destinação dos Recursos”, na página 85 deste Prospecto Definitivo.</p> <p>Adicionalmente, vide o Fator de Risco “Risco de crédito do Consultor Imobiliário quanto ao pagamento da Rentabilidade Garantida”, constante da página 119 deste Prospecto Definitivo.</p> <p>A RENTABILIDADE GARANTIDA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB</p>

	<p>QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.</p> <p>APÓS O PERÍODO GARANTIDO, O FUNDO NÃO CONTARÁ MAIS COM A RENTABILIDADE GARANTIDA OU COM QUALQUER OUTRA FORMA DE GARANTIA DE RENDIMENTOS E ESTARÁ SUJEITO À RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.</p> <p>O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.</p>
“Resolução CVM 13”	Resolução CVM nº 13, de 18 de novembro de 2020.
“Safra”	BANCO SAFRA S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28.
“Taxa de Administração”	A taxa de administração paga pelo Fundo ao Administrador, nos termos do Regulamento, conforme descrita na Seção “Sumário do Fundo – Taxa de Administração”, na página 45 deste Prospecto Definitivo.
“Taxa de Consultoria”	A remuneração devida ao Consultor Imobiliário pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária, nos termos do Contrato de Consultoria, conforme descrita na Seção “Sumário do Fundo – Taxa de Consultoria”, na página 48 deste Prospecto Definitivo.
“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”	O termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais à Oferta das Cotas.
“UBS BB”	UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73.
“Unidades”	As unidades dos Ativos-Alvo, conforme descritas na Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Definitivo.
“Volume Inicial da Oferta”	Montante de, inicialmente, até R\$530.000.000,00 (quinhentos e trinta milhões de reais), correspondente, inicialmente, a até 5.300.000 (cinco milhões e trezentas mil) Cotas.
“Volume Mínimo da Oferta”	Montante de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondente a 2.000.000 (dois milhões) de Cotas.
“Volume Total da Oferta”	Inicialmente, até R\$530.000.000,00 (quinhentos e trinta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas objeto no âmbito da Oferta, pelo Preço por Cota, podendo este montante (i) ser aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.



2. SUMÁRIO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à seção “Fatores de Risco” nas páginas 95 a 121 deste Prospecto. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

Fundo	BR Properties Fundo de Investimento Imobiliário.
Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultor Imobiliário	BR Properties S.A.
Coordenador Líder	Banco Bradesco BBI S.A.
Coordenadores	Banco Bradesco BBI S.A., Banco Safra S.A., o UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o Banco BTG Pactual S.A.
Custodiante	O Administrador, conforme acima qualificado.
Escriturador	O Administrador, conforme acima qualificado.
Formador de Mercado	Significa a instituição financeira que poderia ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelos Coordenadores, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012- DN da B3. A contratação de formador de mercado, que não ocorreu, teria por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
Autorização	A realização da Emissão e da Oferta, nos termos do Regulamento, o Preço por Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados com base no Ato do Administrador, conforme rerratificado nos termos do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento.
Número da Emissão	A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
Quantidade de Cotas da Oferta	Inicialmente, até 5.300.000 (cinco milhões e trezentas mil) de Cotas, podendo este montante (i) ser aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definida), ou (ii) ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial das Cotas, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.
Preço por Cota	No contexto da Oferta, o Preço por Cota é de R\$ 100,00 (cem reais).
Volume Total da Oferta	Inicialmente, até R\$530.000.000,00 (quinhentos e trinta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas objeto no âmbito da Oferta, pelo Preço por Cota, podendo este montante (i) ser aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.

Volume Mínimo da Oferta	O Volume Mínimo da Oferta é de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondente a 2.000.000 (dois milhões) de Cotas.
Lote Adicional	<p>Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Fundo poderá, a critério do Consultor Imobiliário e do Administrador, em comum acordo com os Coordenadores, optar por ofertar a Opção de Lote Adicional, ou seja, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas inicialmente ofertadas no caso de excesso de demanda, correspondente a até 1.060.000 (um milhão e sessenta mil) Cotas.</p> <p>As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito “Cotas”. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição pelos Coordenadores.</p>
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
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.
Registro para Distribuição e Negociação das Cotas	<p>As Cotas serão registradas (i) para distribuição e liquidação, no mercado primário, no DDA, administrado pela B3; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3.</p> <p>As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação).</p>
Destinação dos Recursos	<p>Observada a Política de Investimentos e a aprovação das deliberações a serem tomadas na Assembleia de Conflito de Interesses, os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados para a aquisição de Frações Ideais dos imóveis Complexo Centenário Plaza, Edifício TNU, Edifício Passeio Corporate e Edifício Manchete e Unidades do imóvel Condomínio Panamérica Park.</p> <p>Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “Destinação dos Recursos”, na página 85 deste Prospecto.</p>
Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas	As Cotas (incluindo as Cotas do Lote Adicional) (i) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas e/ou Cotas do Lote Adicional) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota devidamente subscrita e integralizada confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) têm a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas e/ou transferidas e adquiridas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos;

	<p>e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Consultor Imobiliário; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Consultor Imobiliário; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, 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. Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral 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, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos previstos na legislação específica.</p> <p>Para mais informações sobre as características, direitos, vantagens e restrições das Cotas, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas” na página 63 deste Prospecto.</p>
Número de séries e classes	Série e classe únicas.
Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição pelas Instituições Participantes da Oferta.
Público-Alvo da Oferta	<p>A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a subscrição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que não estejam autorizadas a investir no Brasil nos termos da legislação e regulamentação em vigor ou por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação e distribuição das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p>
Distribuição Parcial	Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, respeitado o Volume Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da presente Emissão deverão ser canceladas pelo Administrador.

	<p>Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, o Investidor terá a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de Cotas, igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta.</p> <p>Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se, implementando-se a condição prevista no referido item (ii), pretende receber (1) a totalidade das Cotas por ele subscritas; ou (2) quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal Investidor, conforme o caso.</p> <p>Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Adicionalmente, caso sejam subscritas Cotas em montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, para Pedidos de Subscrição e ordens de investimento dos Investidores da Oferta.</p> <p>Para mais informações sobre a Distribuição Parcial, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 61 deste Prospecto.</p> <p>OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL” NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO.</p>
Plano de Distribuição	<p>Os Coordenadores, com a anuência do Fundo, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a Oferta das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472, o Código ANBIMA e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário serão consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.</p> <p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção “Termos e Condições da</p>

	Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição” na página 63 deste Prospecto e conforme previsto no Contrato de Distribuição.
Pedido de Subscrição	Durante o Período de Subscrição e o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão preencher os Pedidos de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta ou, no caso de Pessoas Vinculadas, exclusivamente junto a um dos Coordenadores, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Subscrição disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta ou mais de um Coordenador, apenas serão considerados os Pedidos de Subscrição da Instituição Participante da Oferta ou do Coordenador que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Subscrição realizados em uma única Instituição Participante da Oferta ou em um único Coordenador serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Subscrição somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Subscrição e aqueles já realizados não ultrapassarem a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. Caso este limite máximo seja ultrapassado, o novo Pedido de Subscrição será totalmente cancelado.
Período de Subscrição	Os Pedidos de Subscrição preenchidos por Investidores Não Institucionais deverão ser entregues a uma única Instituição Participante da Oferta no período compreendido entre os dias 13 de setembro de 2021 e 23 de fevereiro de 2022, inclusive, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 81 deste Prospecto. Os Investidores Institucionais deverão apresentar suas ordens de investimento no último dia do Período de Subscrição para os Coordenadores.
Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas	Os Pedidos de Subscrição preenchidos por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão ser entregues a um dos Coordenadores no período compreendido entre os dias 13 de setembro de 2021 e 14 de fevereiro de 2022, inclusive, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 81 deste Prospecto, sendo certo que no caso de Pedidos de Subscrição disponibilizados por mais de um Coordenador, apenas serão considerados os Pedidos de Subscrição do Coordenador que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados. As Pessoas Vinculadas que realizarem seu Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas não estarão sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400 e, portanto, será permitida a colocação de Cotas junto a tais Investidores ainda que seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada
Procedimento de Alocação de Ordens	Haverá Procedimento de Alocação de Ordens no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade de Cotas do Lote Adicional.

	<p>Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao Volume Total da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição submetidos por Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais fora do Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais e que enviarem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas.</p> <p>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 118 DESTES PROSPECTO.</p> <p>Observado o disposto no artigo 54 da Instrução CVM 400, o Procedimento de Alocação de Ordens será realizado somente após a obtenção do registro da Oferta junto a CVM e a divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação de Ordens pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido, bem como eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.</p>
Investimento Mínimo	<p>O investimento mínimo por Investidor é de 10 (dez) Cotas, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), observado que a quantidade de Cotas atribuída ao Investidor Não Institucional poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 69 deste Prospecto, e observado, ainda, que, uma vez concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 69 deste Prospecto.</p>
Oferta Não Institucional	<p>No mínimo, 30% (trinta por cento) do Volume Total da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Consultor Imobiliário, poderão alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, até o limite máximo do Volume Total da Oferta.</p> <p>Para mais informações sobre a Oferta Não Institucional, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 67 deste Prospecto.</p>

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	<p>Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que tenham apresentado seus Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta por cento) do Volume Total da Oferta (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores em comum acordo com o Administrador), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores em comum acordo com o Administrador e o Consultor Imobiliário) serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, mesmo que tenham submetido seus respectivos Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, não sendo consideradas frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.</p>
Oferta Institucional	<p>Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Cotas remanescentes que não forem colocadas no âmbito da Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo e os procedimentos previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 69 deste Prospecto.</p>
Critério de Colocação da Oferta Institucional	<p>Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Consultor Imobiliário, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.</p>
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	<p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor e que não sejam considerados Pessoas Vinculadas.</p> <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser</p>

	<p>entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição submetidos por Pessoas Vinculadas fora do Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais e que enviem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas.</p> <p>Para mais informações sobre as Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, inclusive sobre forma de distribuição de rendimentos, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 69 deste Prospecto.</p>
Prazo de Colocação	<p>O prazo de colocação se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, as quais deverão ocorrer de acordo com o Cronograma Indicativo.</p>
Liquidação da Oferta	<p>A Liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que (i) a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e (ii) as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3.</p> <p>Caso o Volume Mínimo da Oferta seja atingido após a conclusão da liquidação da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.</p> <p>Para mais informações sobre a liquidação da Oferta, inclusive sobre a possibilidade de falha na liquidação, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Liquidação da Oferta” na página 71 deste Prospecto.</p>
Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas	<p>A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever perante a Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Subscrição e/ou sua ordem de investimento, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 69 deste Prospecto e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 70 deste Prospecto, respectivamente.</p> <p>A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em moeda corrente nacional, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Subscrição e/ou na ordem de investimento, conforme aplicável.</p>

	<p>Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.</p> <p>Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de ter não sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos aqui definidos.</p> <p>Caso não sejam atendidos os critérios para a Distribuição Parcial, ou não seja colocado o Volume Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, a Oferta será encerrada e, por se tratar da primeira emissão, o Fundo será liquidado.</p>
Procuração de Conflito de Interesses	<p>A procuração que poderá ser outorgada pelos Cotistas, de forma facultativa, para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, de acordo com a orientação de voto dada pelo Cotista na Procuração de Conflito de Interesses, na Assembleia de Conflito de Interesses, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), para deliberar sobre (i) a aquisição de frações ideais ou unidades dos Ativos-Alvo, conforme o caso, de propriedade do Consultor Imobiliário; (ii) a ratificação da contratação, pelo Fundo, da Administradora Predial, Parte Relacionada ao Consultor Imobiliário, para a prestação de serviços de gestão predial dos Ativos-Alvo; e (iii) a ratificação da contratação, pelo Fundo, do Consultor Imobiliário para a prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, assim como a autorização para assumir automaticamente a função de Gestor do Fundo uma vez obtido o respectivo credenciamento como gestor de valores mobiliários perante a CVM e a ANBIMA; tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tais situações configuram potencial conflito de interesses com o Consultor Imobiliário do Fundo, dado que referidos Ativos-Alvo são de sua propriedade e que a Administradora Predial é Parte Relacionada ao Consultor Imobiliário.</p> <p>A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do seguinte website: https://www.brltrust.com.br/?administracao=br-properties-ii&lang=pt.</p> <p>A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo X e é, ainda, anexa ao Pedido de Subscrição e ao Boletim de Subscrição.</p> <p>A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, e no link http://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/92/, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta e os procedimentos a serem indicados na convocação da Assembleia de Conflito de Interesses.</p> <p>A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 15º andar,</p>

Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01451-011, A/C “Bruno Silva”; (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para os e-mails voto.fii@brltrust.com.br e e.voto@alfm.adv.br; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à Assembleia de Conflito de Interesses.

O outorgado não poderá ser o Administrador, o Consultor Imobiliário, o gestor do Fundo ou qualquer Parte Relacionada a eles.

Não obstante, o Administrador e o Consultor Imobiliário incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que as matérias em deliberação se enquadram entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto Definitivo.

Para mais informações acerca da não aprovação das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, vide Fator de Risco “Risco de não aprovação de conflito de interesses”, na página 120 deste Prospecto Definitivo.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória; (ii) não é irrevogável ou irretratável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição dos Ativos-Alvo e ratificação das contratações; (iv) é dada sob a condição suspensiva do Investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia Geral; e (v) será outorgada pelos Investidores que, antes da outorga da procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste Prospecto Definitivo, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta.

CASO A AQUISIÇÃO DE FRAÇÕES IDEAIS OU UNIDADES DE QUALQUER DOS ATIVOS-ALVO, CONFORME O CASO, NÃO SEJA APROVADA NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, OS RECURSOS INTEGRALIZADOS PELOS INVESTIDORES NO ÂMBITO DA OFERTA, E NÃO UTILIZADOS PARA AS AQUISIÇÕES APROVADAS NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, PODERÃO SER APLICADOS PELO FUNDO EM IMÓVEIS-ALVO OU OUTROS ATIVOS, DESDE QUE OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, SENDO QUE O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR ATIVOS SEMELHANTES AOS ATIVOS-ALVO. CASO A RATIFICAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DA ADMINISTRADORA PREDIAL E A CONTRATAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO NÃO SEJAM APROVADAS EM SEDE DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR PRESTADORES DE SERVIÇOS COM ESSA EXPERTISE O QUE PODERÁ IMPACTAR NEGATIVAMENTE OS COTISTAS.

Para mais informações acerca da Procuração de Conflito de Interesses, vide item “Procuração de Conflito de Interesses, na página 21 deste Prospecto Definitivo.

**Alteração das circunstâncias,
modificação, suspensão e
cancelamento da Oferta**

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que os autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias. A modificação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, 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 à respectiva Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, até as 16h00 (dezoito horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens 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 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar 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 que tenha recebido o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento até as 16h00 (dezoito horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, por se tratar da primeira emissão de Cotas, o Fundo será liquidado, todos os atos de aceitação serão cancelados e

	<p>a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou a sua respectiva ordem de investimento ou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta.</p> <p>Em qualquer hipótese, o cancelamento da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores.</p> <p>Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p>
Inadequação de Investimento	<p>O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente o Regulamento e a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 97 a 121 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.</p>
Fatores de Risco	<p>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 97 A 121 DESTES PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.</p>
Registro da Oferta	<p>A Oferta foi registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.</p>
Informações Adicionais	<p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 82 deste Prospecto.</p>



3. SUMÁRIO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. SUMÁRIO DO FUNDO

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

Base Legal

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

O Fundo é classificado, de acordo com a “Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09”, como “FII de Renda Gestão Ativa”, do segmento Híbrido.

Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado.

Público-Alvo do Fundo

O Fundo é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, neste último caso, desde que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo, sendo vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão da espécie de oferta adotada.

Objetivo

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda a ser auferida mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo, com foco na exploração direta ou indireta de Imóveis-Alvo, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários e da exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, dos Imóveis-Alvo, direta ou indiretamente, não obstante, poderá buscar ganho de capital, conforme orientação do Consultor Imobiliário, por meio de compra e venda de Ativos Imobiliários.

Tese de Investimento

A tese de investimento do Fundo está alicerçada em três principais pilares:

- **Gestão imobiliária da BRPR:** A BRPR acredita ter um modelo de negócio integrado e completo, com equipes internas dedicadas a cada fase das atividades desenvolvidas, desde a identificação de oportunidades de aquisição de imóveis, realização de diligências rigorosas sobre o imóvel e inquilinos, administração predial, locação das eventuais áreas vagas e até a possível venda do imóvel. Este modelo, no entendimento da BRPR, permite à BRPR aumentar a geração de receita durante a permanência do imóvel no portfólio e resulta em ganhos com a venda dos ativos após o período de maturação do investimento. A estrutura operacional é composta de todas as áreas de atuação do negócio imobiliário comercial. A BRPR dedica especial atenção ao relacionamento com inquilinos, de forma a ser efetivamente provedor de soluções imobiliárias para as empresas ocupantes dos seus imóveis, antecipando tendências e necessidades do mercado em que a BRPR atua.
- **Imóveis-Alvo:** A BRPR tem como foco a aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, incluindo edifícios de escritórios, galpões industriais e de logística, localizados nas principais regiões metropolitanas do Brasil, como São Paulo e Rio de Janeiro. O objetivo da BRPR é adquirir imóveis comerciais estrategicamente localizados, os quais a BRPR julga ter forte potencial de rentabilidade e valorização, e auferir receitas de locação por meio de administração proativa e dinâmica, com foco na criação de valor nos imóveis do seu portfólio por meio de investimentos em melhorias, expansão com aumento de área locável e redução de custos de ocupação.

- **Cenário Econômico:** O ano de 2021 iniciou com perspectivas econômicas, brasileira e mundial, melhores quando comparado ao ano de 2020, que foi fortemente impactado pela pandemia de Covid-19. Apesar da quarentena e o afastamento social ainda serem necessários para conter o avanço do Coronavírus, os primeiros resultados positivos das campanhas de vacinação mundial trazem perspectivas econômicas e sanitárias melhores para o ano de 2021. Vale ressaltar que a taxa básica de juros continua em níveis historicamente baixos, mantendo, na visão da BRPR, a atratividade do setor como forma de investimento.
- **Mercado Imobiliário** Na opinião da BRPR, no primeiro trimestre de 2021, o mercado imobiliário de edifícios comerciais apresentou sinais positivos para os ativos de melhor qualidade, tanto em São Paulo, quanto no Rio de Janeiro. Seguindo a tendência observada a partir do segundo semestre de 2020, a intensificação do movimento de *flight-to-quality* em ambas as cidades pode ser explicada pela busca, por parte das empresas, por ocupações de espaços de melhor qualidade que permitam a adoção de *layouts* modernos em seus escritórios e que tragam flexibilidade para a jornada de trabalho de seus funcionários, inclusive com a adoção do trabalho remoto. Neste sentido, é de fundamental importância para a BRPR que os ativos selecionados estejam localizados em centros urbanos consolidados destas cidades e que ofereçam vasta gama de serviços e transportes para seus ocupantes. Além disso, é importante ressaltar que, no entendimento da BRPR, os próximos anos serão marcados pelo baixo volume de novo estoque de imóveis de escritórios a serem entregues, tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro, o que irá criar um ambiente favorável para uma maior pressão de alta nos preços de aluguéis no médio e longo prazo.

Tese de Investimentos



A estrutura do Fundo, no entendimento da BRPR, está desenhada de forma que os cotistas se beneficiem do profundo conhecimento que a BRPR tem da dinâmica do mercado imobiliário, o que permite tomadas de decisões de investimento sólidas.



Duração

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Política de Investimento

Para a concretização da política de investimentos, o Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas, deduzidas as despesas do Fundo previstas no Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, preponderantemente, mediante **(i)** locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo direta ou indiretamente e **(ii)** a compra e venda de Ativos Imobiliários e Outros Ativos, observados, em todos os casos, os limites estabelecidos no Artigo 19 do Regulamento.

O Administrador, mediante recomendação do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, e aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral de Cotistas, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, seja por conta de necessidades de manutenção, melhoramentos, ou atualizações dos Imóveis-Alvo, inclusive no contexto de uma nova locação, ou de uma locação já existente, com o intuito de eventual retenção de inquilinos. Caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do Regulamento.

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

Em caráter temporário, o Fundo poderá, pelo prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da primeira integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de fundos de investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555, a exclusivo critério do Administrador.

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

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: **(a)** não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; **(b)** não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e **(c)** não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Os Imóveis-Alvo a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

- I - o Administrador, o Consultor Imobiliário e Partes Relacionadas a eles, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor contábil dos Ativos Imobiliários; ou
- II - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos deverá ser aplicada, conforme decisão do Administrador, em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555.

Outros pontos da política de investimentos constam no Capítulo VIII do Regulamento. Em qualquer caso, 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, devendo estar ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Ressalta-se que as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário, do Custodiante, de qualquer instituição contratada para realizar a distribuição das Cotas, e nem do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Administração, Escrituração e Custódia

O Administrador do Fundo é a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42. As principais atribuições do Administrador estão descritas no Artigo 3º do Regulamento.

As atividades de controladoria e escrituração de ativos serão exercidas pelo Administrador.

O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM 472.

Atribuições do Administrador

Ainda, observado o disposto no Regulamento e no Contrato de Consultoria, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos ativos integrantes da Carteira, nos termos da legislação e regulamentação vigentes e no melhor interesse do Fundo.

Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração e gestão do Fundo, podendo, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, em especial aquelas previstas no Artigo 32 e seguintes da Instrução CVM 472 e no Regulamento: **(i)** adquirir ou alienar, de acordo com a Política de Investimento, **(a)** Ativos Imobiliários, observado o disposto no parágrafo 1º do artigo 4º do Regulamento e **(b)** Outros Ativos; **(ii)** providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais; **(iii)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros de Cotistas e de transferência de Cotas; **(b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; **(c)** a documentação relativa aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e às operações do Fundo; **(d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e **(e)** o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do artigo 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados; **(iv)** observado o disposto no Regulamento, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; **(v)** receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos devidos ao Fundo; **(vi)** custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo; **(vii)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo; **(viii)** divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou

venda das Cotas do Fundo; **(ix)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento; **(x)** dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no Regulamento; **(xi)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; **(xii)** observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; **(xiii)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros, incluindo, sem limitação, do Consultor Imobiliário; **(xiv)** contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos: **(a)** distribuição de novas Cotas do Fundo; **(b)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; **(c)** empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis-Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e **(d)** formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor e conforme o caso; **(xv)** agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente; **(xvi)** empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: **(a)** da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; **(b)** Política de Investimentos do Fundo; e **(c)** dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas; **(xvii)** exercer a Política de Investimentos do Fundo ou outorgar ao Consultor Imobiliário mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; **(xviii)** celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízo de eventual procuração pública para que o Consultor Imobiliário possa realizar tais atos, nos termos do Regulamento e do Contrato de Consultoria; e **(xix)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de movimentação de contas, administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Regulamento.

Taxa de Administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos da carteira do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a **(i)** 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (caso tal base seja de até R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais)), **(ii)** 1,14% (um inteiro e quatorze centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (caso tal base esteja entre R\$1.000.000.000,01 (um bilhão de reais e um centavo) e R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais)) e **(iii)** 1,11% (um inteiro e onze centésimos por cento) ao ano, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (caso tal base seja superior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais)), observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, contar da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.

A remuneração aqui prevista deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas, a ser calculada nos termos do Regulamento.

O Administrador voltará a adotar o valor do Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as Cotas do Fundo deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo.

A Taxa de Administração engloba também os pagamentos devidos ao Consultor Imobiliário ou ao gestor a título de taxa de consultoria ou de gestão, nos termos do Contrato de Consultoria, e ao Custodiante, conforme aplicável, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas do Fundo, será devido também ao Administrador o valor correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Taxa de Performance

Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

Substituição do Administrador

O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º do Regulamento, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento em que haja a deliberação pela liquidação do Fundo, esta deverá ser efetuada pelo Administrador.

Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

O Administrador também poderá ser destituído e substituído por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 32 do Regulamento.

Consultor Imobiliário

O Administrador contratou a **BR PROPERTIES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.751/0001-49 no exercício da competência outorgada ao Administrador pelo artigo 29, caput, e §1º da Instrução CVM 472, mediante a celebração do Contrato de Consultoria, sujeito a Condição Suspensiva, para atuar como consultor imobiliário do Fundo.

Atribuições do Consultor Imobiliário

Uma vez implementada a Condição Suspensiva prevista no Contrato de Consultoria, o Consultor Imobiliário prestará os serviços de consultoria sempre observando as competências e diretrizes da Assembleia Geral de Cotistas, as disposições do Contrato de Consultoria e a competência do Administrador, conforme aplicável, mas em cada caso de acordo com as disposições do Regulamento, e será responsável pelas atribuições abaixo, sem prejuízo de outras obrigações e atividades que sejam atribuídas no Contrato de Consultoria, a serem prestadas no curso ordinário dos negócios relativos à administração e gestão imobiliária dos Ativos Imobiliários que compõem ou venham a compor a carteira do Fundo: **(i)** identificar, analisar, selecionar e recomendar ao Administrador, aquisição, aumento da participação, venda, desinvestimento e/ou alienação de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; **(ii)** para os fins do inciso (i) acima, assessorar e orientar o Administrador a executar os negócios jurídicos, contratos e documentos para os fins neles previstos, inclusive memorandos de intenções vinculantes ou não, bem como instrumentos de opção de compra e/ou venda dos ativos existentes e que possam vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista no Regulamento; **(iii)** monitorar a performance dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo; **(iv)** recomendar ao Administrador sobre a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado, observadas as atribuições e competência do Administrador, nos termos do Regulamento e da legislação aplicável; **(v)** identificar, analisar, selecionar e compartilhar com o Administrador potenciais inquilinos para os Imóveis-Alvo; **(vi)** avaliar condições de mercado e assessorar o Administrador em quaisquer negócios imobiliários que venham a ser realizados pelo Fundo, incluindo a negociação com inquilinos e potenciais inquilinos dos Imóveis-Alvo e de aquisições de novos Ativos Imobiliários ou oportunidades de investimento em outros Ativos Imobiliários que possam vir a ser adquiridos pelo Fundo; **(vii)** assessorar o Administrador na prática dos atos negociais relacionados a locações, arrendamentos e/ou direito real de superfície dos Imóveis-Alvo; **(viii)** assessorar o Administrador no processo de cobrança administrativa de inquilinos inadimplentes; **(ix)** realizar a gestão da cobrança dos aluguéis e encargos junto aos locatários, exclusivamente mediante a emissão dos correspondentes boletos de pagamento em nome do Fundo e conferência do extrato, com acesso exclusivo a uma conta bancária na modalidade cobrança para essa finalidade; **(x)** realizar a gestão das despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários; **(xi)** fiscalizar e verificar o cumprimento das obrigações dos ocupantes dos Imóveis-Alvo, detidos diretamente pelo Fundo e/ou por meio de sociedade de propósito específico, decorrentes dos respectivos contratos e comunicar aos ocupantes eventuais descumprimentos de que tenha ciência, comunicando ao Administrador quaisquer descumprimentos que não tenham sido sanados; **(xii)** dentro de sua competência, praticar todos os atos necessários para realizar as operações necessárias à Política de Investimentos do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; **(xiii)** intermediar o relacionamento do Fundo com os inquilinos dos Imóveis-Alvo; **(xiv)** assessorar o Administrador na condução das renovações, das revisionais, das ações de despejo e dos distratos dos contratos e novos contratos relativos aos Imóveis-Alvo, acompanhando sua elaboração e negociação; recomendar ao Administrador estratégia para **(a)** desinvestimento do Fundo, observado o disposto no Regulamento **(b)** reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(c)** realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, observada a limitação de suas atribuições constantes do Contrato de Consultoria e do Regulamento; **(xv)** recomendar ao Administrador a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e a opção **(a)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou **(b)** pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso; **(xvi)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas; **(xvii)** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de consultor imobiliário do Fundo; **(xviii)** caso seja mandatado pelo Administrador nesse sentido, votar nas assembleias gerais dos Imóveis-Alvo, caso o Fundo seja condômino, dos Ativos Imobiliários e/ou dos Outros Ativos detidos pelo Fundo, nos limites da regulamentação aplicável; **(xix)** mediante outorga de procuração específica pelo Fundo, representado pelo Administrador, conduzir negociações para que, os condomínios dos Imóveis-Alvo contratem e/ou substituam as empresas terceirizadas dos Imóveis-Alvo contratadas para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos e exploração de estacionamento dos Imóveis-Alvo; **(xx)** sugerir ao Administrador modificações ao Regulamento no que se refere à competência do Consultor Imobiliário; **(xxi)** recomendar e coordenar, após aprovação do Administrador, nos termos do Contrato de Consultoria e do Regulamento, a implementação de benfeitorias

nos Imóveis-Alvo e de obras e serviços relacionados à sua manutenção, melhoramentos e reformas relacionadas a potenciais novos inquilinos, a serem executados por terceiros, observada, em todos os casos, a Política de Investimentos; (xxii) enviar ao Administrador, sempre que solicitado, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos em decorrência dos serviços prestados no âmbito do Contrato de Consultoria, e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos, devendo, inclusive, enviar em menor prazo, quando assim exigido pelos órgãos reguladores; (xxiii) mediante outorga de procuração específica pelo Administrador, na qualidade de representante do Fundo, representar o Fundo perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, sejam eles municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados ao empreendimento e seus locatários, às ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos ativos integrantes da carteira do Fundo; e (xxiv) observar e fazer cumprir as disposições do Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, naquilo que lhe for aplicável.

Taxa de Consultoria

O Consultor Imobiliário fará jus à Taxa de Consultoria, incluída na Taxa de Administração e paga diretamente pelo Fundo, conforme previsto no Regulamento, que corresponderá a 1,00% (um por cento) ao ano incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, nos termos do Contrato de Consultoria e do Regulamento.

Durante o Período Garantido, o Fundo estará isento do pagamento da Taxa de Consultoria ao Consultor Imobiliário, conforme acordo de livre vontade entre ambos. A Taxa de Consultoria será devida nos termos do Contrato de Consultoria, no mês imediatamente posterior ao término do Período Garantido.

Sem prejuízo do disposto acima, durante os 2 (dois) primeiros anos imediatamente subsequentes ao encerramento do Período Garantido, (i) na hipótese do Fundo não atingir a rentabilidade esperada* equivalente a 7,25% a.a. (sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano) sobre o Preço por Cota, observado o disposto abaixo*, seja em determinado mês ou período, o Consultor Imobiliário, nos termos do Contrato de Consultoria, se obrigou a isentar o Fundo do pagamento total e/ou parcial da Taxa de Consultoria, exclusivamente nestas situações em relação ao mês ou período em questão, de forma que, se possível, seja atingida a rentabilidade esperada equivalente a 7,25% a.a. (sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano) sobre o Preço por Cota, devendo, ainda, ser retomado o pagamento ao Consultor Imobiliário da Taxa de Consultoria no mês subsequente sempre que atingida a rentabilidade esperada acima indicada, cabendo a isenção total da Taxa de Consultoria ainda que a rentabilidade esperada acima indicado não seja atingida. Não obstante o acima disposto, caso mediante tal isenção total da Taxa de Consultoria referida rentabilidade esperada ainda assim não seja atingida, não será devida qualquer complementação por parte do Consultor Imobiliário ao Fundo.

***A RENTABILIDADE ESPERADA DE 7,25% A.A. (SETE INTEIROS E VINTE E CINCO CENTÉSIMOS POR CENTO AO ANO) SOBRE O PREÇO POR COTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, 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 PROSPECTO DEFINITIVO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.**

O Consultor Imobiliário está em fase de obtenção de seu credenciamento como gestor de títulos e valores mobiliários perante a CVM e a ANBIMA. Dessa forma, uma vez que tal procedimento seja concluído e desde que aprovado na Assembleia de Conflito de Interesses, o Consultor Imobiliário assumirá automaticamente a função de gestor do Fundo, sem que para tal seja necessária nova aprovação em Assembleia Geral, com exceção da aprovação em sede de Assembleia de Conflito de Interesses a ser realizada nos termos deste Prospecto.

Nos termos do Regulamento, na hipótese do credenciamento do Consultor Imobiliário como gestor de valores mobiliários, a Taxa de Consultoria continuará a ser devida ao Consultor Imobiliário, a título de taxa de gestão, não sendo devida qualquer remuneração adicional ao Consultor Imobiliário em vista do exercício da função de gestor do Fundo.

Vigências e Hipóteses de Rescisão do Contrato de Consultoria

O Contrato de Consultoria vigorará desde a data de sua celebração, sujeito à Condição Suspensiva nele prevista, pelo mesmo prazo de duração do Fundo podendo ser rescindido (i) automaticamente nas hipóteses previstas no Contrato de Consultoria; (ii) unilateralmente pelo Consultor Imobiliário; (iii) unilateralmente pelo Fundo e consequente destituição do Consultor Imobiliário, com ou sem Justa Causa nos termos descritos abaixo; ou (iv) por mútuo acordo entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, por meio de distrato.

O Contrato de Consultoria será considerado automaticamente resolvido, independentemente de notificação ou aviso prévio, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses : (i) extinção ou liquidação do Fundo, observados os termos do Regulamento; (ii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência, decretação de falência, intervenção, liquidação extrajudicial ou dissolução do Consultor Imobiliário; ou (iii) superveniência de qualquer normativo ou instrução de autoridades competentes, notadamente do Banco Central do Brasil ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o Fundo e/ou a prestação dos serviços atribuídos ao Consultor Imobiliário nos termos do Contrato de Consultoria.

Nos termos do Contrato de Consultoria o Consultor Imobiliário poderá rescindi-lo unilateralmente, renunciando às suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Administrador com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

O Fundo, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, com ou sem o acontecimento de um evento de Justa Causa implicando a destituição do Consultor Imobiliário de suas funções no Fundo, nos seguintes casos:

- (i) caso a rescisão do Contrato de Consultoria se dê em razão de um evento de Justa Causa, por meio de deliberação dos Cotistas, o Fundo, mediante envio de notificação por escrito e justificada pelo Administrador nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Consultoria independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Consultor Imobiliário receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, calculada e paga nos termos do Regulamento e do Contrato de Consultoria, adicionalmente ao disposto no item (ii) abaixo; e
- (ii) caso a rescisão do Contrato de Consultoria se dê em razão de um evento de Justa Causa, por meio de deliberação dos Cotistas, e a decisão judicial, arbitral ou administrativa que fundamentou a Justa Causa venha a ser revertida pelo Consultor Imobiliário no competente foro, o Consultor Imobiliário fará jus à remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento, nos termos dos documentos da Oferta.

Indenização do Consultor Imobiliário

Em caso de rescisão do Contrato de Consultoria pelo Fundo sem ocorrência de um evento de Justa Causa, por meio de deliberação dos Cotistas, o Fundo deverá enviar uma notificação por escrito e justificada pelo Administrador ao Consultor Imobiliário nesse sentido, com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Consultor Imobiliário receberá (i) a remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento, nos termos dos documentos da Oferta e do Contrato de Consultoria; e (ii) uma multa contratual indenizatória equivalente a 12 (doze) meses do valor original da remuneração devida ao Consultor Imobiliário, a ser paga em 12 (doze) parcelas mensais, nos termos do Contrato de Consultoria, sendo certo que a multa contratual aqui prevista será paga apenas ao Consultor Imobiliário que tenha sido substituído, nos termos e prazos pactuados, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo consultor imobiliário a título de remuneração pelos serviços de consultoria prestados ao Fundo durante o período ora previsto (“Indenização do Consultor”).

A Indenização do Consultor será paga diretamente pelo Fundo e incluída na Taxa de Administração nos termos do Regulamento.

Caso o Fundo, diretamente por seu Administrador por meio de deliberação dos Cotistas, altere o Regulamento sem a concordância do Consultor Imobiliário para reduzir unilateralmente a Taxa de Consultoria, o Consultor Imobiliário poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, mediante envio de aviso prévio ao Administrador com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sendo que, neste caso, serão aplicados os efeitos de uma rescisão sem Justa Causa, incluindo o pagamento da Indenização do Consultor.

Gestor

Uma vez que o Consultor Imobiliário obtenha seu credenciamento como gestor de valores mobiliários perante a CVM e a ANBIMA e desde que aprovado na Assembleia de Conflito de Interesses, o Consultor Imobiliário assumirá automaticamente a função de gestor do Fundo, sem que para tanto seja necessária nova aprovação específica em Assembleia Geral, além da Assembleia de Conflito de Interesses.

Nos termos do Regulamento, na hipótese do credenciamento do Consultor Imobiliário como gestor de valores mobiliários, a Taxa de Consultoria continuará a ser devida ao Consultor Imobiliário, a título de taxa de gestão, não sendo devida qualquer remuneração adicional ao Consultor Imobiliário em vista do exercício da função de gestor do Fundo.

Características das Cotas

As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo e devidamente integralizadas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

As Cotas serão emitidas em classe e série únicas

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 empreendimentos do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Taxa de distribuição primária, ingresso e de saída

A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas sendo emitidas. Com exceção da referida taxa de distribuição primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo. O Fundo não possui taxa de saída.

Demonstrações financeiras e auditoria

O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras serão auditadas por Auditor Independente, devidamente registrado na CVM, selecionado pelo Administrador.

O Administrador contratou a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

Não obstante, caso ao longo do período de distribuição haja a divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas pela regulamentação aplicável, tais informações serão incorporadas por referência ao presente Prospecto, tal como permitido pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, e se encontrarão disponíveis para consulta nos websites indicado no item “Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo” abaixo.

Assembleia Geral de Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria de competência privativa, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista no Capítulo XIX do Regulamento.

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (b) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 28º Parágrafo 2º do Regulamento; (c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto; (d) destituição ou substituição do Consultor Imobiliário, e escolha de seu respectivo substituto; (e) emissão de novas Cotas, exceto até o limite e nas condições do Capital Autorizado previsto no Regulamento; (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 e destituição de representante dos Cotistas, eleito em conformidade com o disposto no Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (k) alteração do prazo de duração do Fundo; (l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; (m) alteração da Taxa de Administração; (n) realização de operações com Partes Relacionadas; e (o) o reinvestimento de eventual saldo de resultado não distribuído aos Cotistas, nos termos do Artigo 62, Parágrafo 2º, abaixo.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou da B3 ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; ou (iii) envolver redução da Taxa de Administração.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por correio eletrônico (e-mail) ou outra plataforma de voto eletrônico, com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via e-mail) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 1 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia Geral de Cotistas a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

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

Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, nos termos do parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Distribuição de resultados

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma descrita no Regulamento. Os rendimentos eventualmente auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas a critério do Administrador, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser reinvestido mediante deliberação pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas. Farão jus aos referidos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Dissolução e Liquidação do Fundo

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas nas seguintes hipóteses: (i) caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no Regulamento; e (ii) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados por meio da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas. Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo.

Outras informações sobre os procedimentos de liquidação do Fundo constam no Capítulo XII do Regulamento.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

O Administrador divulgará as informações periódicas e eventuais sobre o Fundo, descritas nos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.brtrust.com.br/?administracao=br-properties-ii&lang=pt>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Capítulo I do Regulamento.

As informações acima especificadas, simultaneamente à divulgação prevista no parágrafo acima, serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e, conforme o caso, às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

O Administrador deve prestar as informações periódicas sobre o Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

As informações ou documentos referidos acima poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos (<https://www.brtrust.com.br/?administracao=br-properties-ii&lang=pt>).

5 (cinco) Principais Fatores de Risco do Fundo

Risco de não aprovação do potencial conflito de interesses

Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição do Ativo-Alvo da Emissão, da contratação do Consultor Imobiliário e da ratificação da contratação da Administradora Predial pelo Fundo em razão da caracterização de potencial conflito de interesses, o Administrador e o Consultor Imobiliário disponibilizarão aos Cotistas e aos Investidores uma minuta da Procuração de Conflito de Interesses. Caso a aquisição não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Consultor

Imobiliário deverá buscar novos Ativos Imobiliários pelo Fundo. Não há garantia de que o Consultor Imobiliário logrará êxito na aquisição de Ativos Imobiliários que tenham retorno projetado similar ao dos Ativos-Alvo, o que poderá ocasionar perdas aos Cotistas. Ainda, caso a contratação do Consultor Imobiliário e a ratificação da contratação da Administradora Predial não sejam aprovadas na Assembleia de Conflito de Interesses, o Consultor Imobiliário não será contratado e a Administradora Predial poderá não ser mantida, a depender do co-proprietário detentor da maior parte da fração-ideal de cada um dos Ativos-Alvo, o que pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O nome do Fundo e o valor agregado das locações dos Ativos-Alvo têm estreita relação com a reputação do Consultor Imobiliário e da Administradora Predial e sua expertise no mercado. Outro consultor imobiliário ou administradora predial eventualmente contratados pelo Fundo poderão não ter a mesma reputação do Consultor Imobiliário ou da Administradora Predial, bem como não oferecer os mesmos serviços e/ou o mesmo padrão de qualidade esperados do Consultor Imobiliário ao Fundo e/ou da Administradora Predial aos locatários, resultando em perdas decorrentes da redução dos valores dos aluguéis, afetando a rentabilidade do Fundo aos Cotistas.

Risco de crédito do Consultor Imobiliário quanto ao pagamento da Rentabilidade Garantida

Durante o Período Garantido, caso não atingido o montante da Rentabilidade Garantida, a Rentabilidade Garantida será complementada pelo Consultor Imobiliário, nos termos do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, de forma que a indisponibilidade ou insuficiência de recursos por parte do Consultor Imobiliário para arcar com a Rentabilidade Garantida poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas do Fundo.

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel

Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não está sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.

Risco de substituição do Consultor Imobiliário

O Consultor Imobiliário poderá ser destituído pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o disposto no Regulamento e no Contrato de Consultoria Imobiliária. Em caso de destituição do Consultor Imobiliário sem Justa Causa será devida a Indenização do Consultor Imobiliário, correspondente (i) à remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento, relativa aos 24 (vinte e quatro) primeiros meses de atividade do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e (ii) a uma multa contratual indenizatória equivalente a 12 (doze) meses do valor original da remuneração devida ao Consultor Imobiliário, a ser paga em 12 (doze) parcelas mensais, nos termos do Contrato de Consultoria, sendo certo que a multa contratual aqui prevista será paga apenas ao Consultor Imobiliário que tenha sido substituído, nos termos e prazos pactuados, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo consultor imobiliário a título de remuneração pelos serviços de consultoria prestados ao Fundo durante o período ora previsto, o que poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo.

Caso o Contrato de Consultoria Imobiliária seja rescindido em razão de um evento de Justa Causa, por meio de deliberação dos Cotistas, e a decisão judicial, arbitral ou administrativa que fundamentou a Justa Causa venha a ser revertida pelo Consultor Imobiliário no competente foro, o Consultor Imobiliário fará jus à remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento.

Adicionalmente, a substituição do Consultor Imobiliário pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Consultor Imobiliário e de sua equipe, incluindo originação de negócios e avaliação de ativos. A substituição do Consultor Imobiliário pode fazer com que o novo gestor de recursos, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

Risco de conflito de interesse

A Instrução CVM 472 e o Regulamento preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os prestadores de serviço, ou entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, 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 do Administrador, Consultor Imobiliário, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e esses sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, eles poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, e poderão resultar em perdas patrimoniais aos Cotistas.



4. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administrador, Custodiante e Escriturador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte) CEP 01451-011, São Paulo - SP At.: Daniela Bonifácio e Sérgio Dias Tel.: (11) 3133-0350 E-mail: fii@brltrust.com.br Website: www.brltrust.com.br
Consultor Imobiliário	BR PROPERTIES S.A. Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, CEP 04578-000, São Paulo - SP At.: André Bergstein Tel.: (11) 3201-1000 E-mail: andre.bergstein@brpr.com.br / diretoria@brpr.com.br / juridico@brpr.com.br / planejamento@brpr.com.br Website: www.brpr.com.br
Coordenador Líder	BANCO BRADESCO BBI S.A. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição CEP 04543-011, São Paulo – SP At.: Philip Searson e Álvaro Dantas Tel.: (11) 3847-5309 E-mail: philip.searson@bradescobbi.com.br / alvaro.dantas@bradescobbi.com.br / bbi.structured@bradescobbi.com.br Website: https://www.bradescobbi.com.br/
Safra	BANCO SAFRA S.A. Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista CEP 01310-930, São Paulo – SP At.: Rafael Werner Tel.: (11) 3175-3939 E-mail: rafael.werner@safra.com.br Website: https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm
UBS BB	UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, parte, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Fernanda Motta Tel.: (11) 2767-6183 E-mail: fernanda.motta@ubs.com Website: http://www.ubsbb.com
BTG PACTUAL	BANCO BTG PACTUAL S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, parte, Itaim Bibi



	<p>CEP 04538-133, São Paulo - SP At.: Kaian Ferraz/Departamento Jurídico Tel.: (11) 3383-3441 E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com Website: http://www.btgpactual.com</p>
Assessor Legal do Consultor Imobiliário	<p>LEFOSSE ADVOGADOS Rua Tabapuã, nº 1.227, 14º andar CEP 04533-014 – São Paulo - SP At.: Ricardo Prado / Mariana Pollini Tel.: +55 (11) 3024-6100 E-mail: ricardo.prado@lefosse.com / mariana.pollini@lefosse.com Website: www.lefosse.com</p>
Assessor Legal dos Coordenadores	<p>STOCHE FORBES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4100, 10º andar CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Marcos Canecchio Ribeiro Tel.: +55 (11) 3755-5464 E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br Website: www.stoccheforbes.com.br</p>
Auditores Independentes do Fundo	<p>ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte, 8º andar CEP 04543-011, São Paulo - SP At.: Rui Borges Tel.: +55 (11) 2573-3384 E-mail: rui.borges@br.ey.com Website: www.ey.com/BR/pt</p>

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se nos Anexos V e VI deste Prospecto.



5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição. A Oferta será realizada no Brasil, com intermediação dos Coordenadores, podendo contar, ainda, com a adesão dos Participantes Especiais, que estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. O Bradesco BBI será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

A realização da Emissão, a Oferta, o Preço por Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Ato do Administrador do Fundo, conforme rerratificados por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento.

Quantidade de Cotas objeto da Oferta

Os Coordenadores, em conjunto com os Participantes Especiais, realizarão a distribuição pública de inicialmente, até 5.300.000 (cinco milhões e trezentas mil) Cotas, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o Volume Inicial da Oferta de R\$ 530.000.000,00 (quinhentos e trinta milhões de reais), podendo tal montante ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Sem prejuízo do disposto acima, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Fundo poderá, no caso de excesso de demanda, a critério do Consultor Imobiliário e do Administrador, em comum acordo com os Coordenadores, optar por ofertar a Opção de Lote Adicional, ou seja, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas inicialmente ofertadas, correspondente a até 1.060.000 (um milhão e sessenta mil) Cotas.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional as mesmas condições, direitos e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, sob a liderança do Coordenador Líder, com a intermediação do outro Coordenador e a participação dos Participantes Especiais.

Distribuição Parcial

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, respeitado o Volume Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da presente Emissão deverão ser canceladas pelo Administrador.

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Os Coordenadores da Oferta não prestam garantia firme de colocação e de distribuição, razão pela qual não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, o Investidor terá a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de Cotas, igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, 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 ao Investimento Mínimo. Adicionalmente, caso s sejam subscritas Cotas em montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, (i) não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores, e (ii) o Administrador e o Consultor Imobiliário, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Volume Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Inicial da Oferta, conforme o caso, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta não será liquidada e será cancelada pelos Coordenadores, sendo que todos os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento serão automaticamente cancelados e, por se tratar da primeira emissão de Cotas, o Fundo será liquidado.

No caso de captação abaixo do Volume Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Volume Inicial da Oferta, não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado e, conseqüentemente, este será cancelado automaticamente.

Os Coordenadores da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Regime de distribuição das Cotas

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

Preço por Cota

No contexto da Oferta, o Preço por Cota é de R\$ 100,00 (cem reais).

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de emissão do Fundo, respeitado o Volume Total da Oferta e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional.

Público-Alvo da Oferta

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

No âmbito da Oferta não será admitida a subscrição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que não estejam autorizadas a investir no Brasil nos termos da legislação e regulamentação em vigor ou por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos desta Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 69 deste Prospecto.

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

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

Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas

Tanto as Cotas quanto as Cotas do Lote Adicional (i) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas e/ou Cotas do Lote Adicional) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota devidamente subscrita e integralizada confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) têm a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas e/ou transferidas e adquiridas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Consultor Imobiliário; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Consultor Imobiliário; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, 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.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens “(a)” a “(f)” acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos previstos na legislação específica.

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

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3. O início da negociação das Cotas na B3 ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento, obtenção de autorização da B3 e realização da Assembleia de Conflito de Interesses, independentemente da aprovação ou não da ordem do dia.

As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação).

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, com a anuência do Fundo, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a Oferta das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472, o Código ANBIMA e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário serão consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como Público-Alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 69 deste Prospecto;
- (ii) após a divulgação deste Prospecto e do Anúncio de Início, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Definitivo;
- (iii) serão encaminhados à CVM (a) os materiais eventualmente utilizados, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação CVM 818, sendo certo que, no caso do material publicitário previsto no artigo 50, caput, da Instrução CVM 400, a sua utilização somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação e apresentação deste Prospecto Definitivo à CVM; e/ou (b) os documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados, previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, §5º, da Instrução CVM 400;
- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, o Período de Subscrição e o Procedimento de Alocação de Ordens somente terão início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 400; e (c) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (v) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, considerando o valor do Investimento Mínimo e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional;
- (vi) os Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas poderão apresentar Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais considerados como Pessoas Vinculadas o Investimento Mínimo e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. As Pessoas Vinculadas que realizarem seu Pedido de Subscrição após o encerramento do Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas estarão sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, de forma que caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que não tenham realizado Pedido de Subscrição no Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas, sendo os respectivos Pedidos de Subscrição, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais, e as respectivas ordens de investimentos, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Institucionais, automaticamente canceladas. As Pessoas Vinculadas que realizarem seu Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas não estarão sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400 e, portanto, será permitida a colocação de Cotas junto a tais Investidores ainda que seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada. Não obstante, as Pessoas Vinculadas que apresentarem Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas estarão sujeitas ao Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;
- (vii) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Subscrição disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Subscrição da Instituição Participante da Oferta que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Subscrição realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio, e novos Pedidos de Subscrição somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Subscrição e aqueles já realizados não ultrapassarem a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. Caso este limite máximo seja ultrapassado, o novo Pedido de Subscrição será totalmente cancelado,

conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 69 deste Prospecto;

- (viii) no mínimo, 30% (trinta por cento) do Volume Total da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Consultor Imobiliário, poderão alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Volume Total da Oferta;
- (ix) o Investidor Institucional, inclusive aquele que seja considerado como Pessoa Vinculada e que esteja interessado em investir em Cotas, deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme o disposto no item (x) abaixo;
- (x) no último dia do Período de Subscrição, os Coordenadores receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (xi) será conduzido pelos Coordenadores, no âmbito da Oferta, o Procedimento de Alocação de Ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, para verificação se (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Volume Inicial da Oferta foi atingido, bem como, no caso de excesso de demanda, eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, a alocação das Cotas, bem como o Volume Total da Oferta;
- (xii) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o boletim de subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xiv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta;
- (xv) o Volume Total da Oferta, observada a opção de emissão das Cotas do Lote Adicional, poderá ser distribuído, durante todo o Período de Subscrição, mediante a celebração, pelo Investidor, do respectivo boletim de subscrição e do termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, os quais poderão ser celebrados pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento e Pedidos de Subscrição, a critério do Administrador e do Consultor Imobiliário, em conjunto com os Coordenadores. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, que recebeu exemplar deste Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração devida ao Administrador bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- (xvi) 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, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição e na respectiva Carta-Convite, conforme o caso;
- (xvii) não foi firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas. O Fundo poderia, mas não contratou o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Cotas; e

(xviii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente o Regulamento e a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 95 a 121 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**

Período de Subscrição

Os Pedidos de Subscrição preenchidos por Investidores Não Institucionais deverão ser entregues a uma única Instituição Participante da Oferta no período compreendido entre os dias 13 de setembro de 2021 e 23 de fevereiro de 2022, inclusive, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 81 deste Prospecto, sendo certo que, no caso de Pedidos de Subscrição disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta ou mais de um Coordenador, apenas serão considerados os Pedidos de Subscrição da Instituição Participante da Oferta ou do Coordenador que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados.

Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas

Os Pedidos de Subscrição preenchidos por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão ser entregues a um dos Coordenadores no período compreendido entre os dias 13 de setembro de 2021 e 14 de fevereiro de 2022, inclusive, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 81 deste Prospecto, sendo certo que, no caso de Pedidos de Subscrição disponibilizados por mais de um Coordenador, apenas serão considerados os Pedidos de Subscrição do Coordenador que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados.

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, gestores e/ou administradores, conforme o caso, pessoa física ou jurídica, das Instituições Participantes da Oferta, do Fundo, do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição; (ii) cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau das pessoas referidas no subitem “(i)” acima; (iii) controladores, administradores, empregados, operadores e demais prepostos do Consultor Imobiliário, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Consultor Imobiliário ou as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Consultor Imobiliário ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário ou pelas Instituições Participantes da Oferta, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das

peças mencionadas nos itens “(iii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Oferta Não Institucional

No mínimo, 30% (trinta por cento) do Volume Total da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Consultor Imobiliário, poderão alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, até o limite máximo do Volume Total da Oferta.

Durante o Período de Subscrição e o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão preencher os Pedidos de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta ou, no caso de Pessoas Vinculadas, exclusivamente junto a um dos Coordenadores, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Subscrição disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta ou mais de um Coordenador, apenas serão considerados os Pedidos de Subscrição da Instituição Participante da Oferta ou do Coordenador que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Subscrição realizados em uma única Instituição Participante da Oferta ou em um único Coordenador serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Subscrição somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Subscrição e aqueles já realizados não ultrapassarem a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. Caso este limite máximo seja ultrapassado, o novo Pedido de Subscrição será totalmente cancelado.

Os Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas poderão apresentar Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais considerados como Pessoas Vinculadas o Investimento Mínimo e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. As Pessoas Vinculadas que realizarem seu Pedido de Subscrição após o encerramento do Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas, estarão sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, de forma que caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação, pelos Coordenadores, de Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, com exceção dos Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas, sendo os demais Pedidos de Subscrição, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais, e as respectivas ordens de investimentos, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Institucionais, automaticamente canceladas.

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, sendo certo que aqueles considerados Pessoas Vinculadas deverão apresentar seu Pedido de Subscrição exclusivamente junto a um dos Coordenadores. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, observado, no entanto, que, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, com exceção àqueles Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas que tenham realizado Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO;**

- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Volume Inicial da Oferta; ou (b) de uma quantidade mínima de Cotas, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor, igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu boletim de subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens “(a)” ou “(b)” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(a)” acima;
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores alocarão as Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição em observância ao disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 69 deste Prospecto;
- (iv) a quantidade de Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados (a) pelos Coordenadores (1) a cada Investidor Não Institucional que tenha celebrado Pedido de Subscrição diretamente junto aos Coordenadores, e (2) à B3 para que esta informe aos Participantes Especiais; (b) pela B3 a cada Participante Especial para que este informe aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Subscrição, junto ao respectivo Participante Especial, até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(v)” abaixo, limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição;
- (v) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no item (iv) acima, à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Subscrição, até as 16h00 (dezesesseis horas) da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta. Para mais informações sobre a liquidação da Oferta, inclusive sobre a possibilidade de falha na liquidação, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Liquidação da Oferta” na página 71 deste Prospecto;
- (vi) 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 aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional; e
- (vii) até as 16h00 (dezesesseis 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 subscrita e integralizada, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 72 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 69 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 incisos (i), (ii), (v) e (vii) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 72 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 DESTES PROSPECTOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 95 A 121 DESTES PROSPECTOS 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 ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO POR INVESTIDOR; (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 SUBSCRIÇÃO 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.

Crítério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que tenham apresentado seus Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta por cento) do Volume Total da Oferta (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores em comum acordo com o Administrador), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores em comum acordo com o Administrador) serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, mesmo que tenham apresentado seus Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, não sendo consideradas frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Cotas remanescentes que não forem colocadas no âmbito da Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores no último dia do Período de Subscrição, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, sendo certo que os Investidores Institucionais considerados Pessoas Vinculadas estarão sujeitos ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400;
- (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 ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. A vedação aqui prevista não será aplicável aos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas e que tenham realizado Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima para Investidores Não Institucionais. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS**

VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO;

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Volume Inicial da Oferta; ou (b) de uma quantidade mínima de Cotas, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor, igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu boletim de subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens “(a)” ou “(b)” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(a)” acima;
- (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 ordens de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão 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 que cada um deverá subscrever e o Preço por Cota total a ser integralizado;
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, até as 16h00 (dezoito horas) da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada. Para mais informações sobre a liquidação da Oferta, inclusive sobre a possibilidade de falha na liquidação, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Liquidação da Oferta” na página 71 deste Prospecto.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (v) e (vi) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 72 abaixo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor, sendo certo que no caso de Pedidos de Subscrição disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta ou mais de um Coordenador, apenas serão considerados os Pedidos de Subscrição da Instituição Participante da Oferta ou do Coordenador que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados.

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.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, com exceção dos Pedidos de Subscrição

realizados por Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas, observada a Aplicação Máxima para Investidores Não Institucionais. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 118 DESTES PROSPECTOS.**

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá Procedimento de Alocação de Ordens no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade de Cotas do Lote Adicional.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação, pelas Instituições Participantes da Oferta, das Cotas junto aos investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo os respectivos Pedidos de Subscrição, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais, e as respectivas ordens de investimento, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Institucionais, automaticamente cancelados, com exceção àqueles Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas que tenham realizado Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas, observada a Aplicação Máxima para Investidores Não Institucionais. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 118 DESTES PROSPECTOS.**

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

Observado o disposto no artigo 54 da Instrução CVM 400, o Procedimento de Alocação de Ordens será realizado somente após a obtenção do registro da Oferta junto a CVM e a divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação de Ordens pela B3 e pelos Coordenadores ao Coordenador Líder, este verificará se (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Volume Inicial da Oferta foi atingido, bem como, no caso de excesso de demanda, eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, a alocação das Cotas, bem como o Volume Total da Oferta.

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

Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que (i) a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, e (ii) as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis da Data de Liquidação pelo Preço por Cota, inclusive com a possibilidade de integralização em Investidores diferentes daqueles em que ocorreu a falha, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada pelos Coordenadores e o Administrador deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente por eles pagos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento da Oferta, sem reembolso de eventuais custos operacionais e relativos à Oferta incorridos, e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou tarifas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada).

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

Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio previstos acima.

A integralização de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em moeda corrente nacional, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Subscrição e/ou na ordem de investimento, conforme aplicável.

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

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

Caso não sejam atendidos os critérios para a Distribuição Parcial, ou seja, não seja colocado o Volume Mínimo da Oferta até o final do Prazo de Colocação, a Oferta será cancelada e, por se tratar da primeira emissão, o Fundo será liquidado.

Formador de Mercado

Os Coordenadores recomendaram ao Fundo, por meio do Consultor Imobiliário e do Administrador, a contratação de Formador de Mercado.

O Fundo, representado pelo Administrador, poderia vir a contratar um ou mais Formadores de Mercado. O Formador de Mercado, se contratado, atuaria conforme regulamentação da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3. O Formador de Mercado, se contratado, realizaria operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas de emissão do Fundo.

Alteração das circunstâncias, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que os autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da

apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias. A modificação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, 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 à respectiva Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens 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 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar 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 que tenha recebido o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento até às 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, por se tratar da primeira emissão de Cotas, o Fundo será liquidado, e todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou a sua respectiva ordem de investimento ou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta.

Em qualquer hipótese, o cancelamento da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores.

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

Contrato de Distribuição

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

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por cada um dos Coordenadores e pelo Consultor Imobiliário, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de determinadas Condições Precedentes do Contrato de Distribuição.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo e/ou o Consultor Imobiliário responderão perante os Coordenadores na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de indenização.

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, os Coordenadores farão jus, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, em conta corrente indicada pelo respectivo Coordenador, a um comissionamento, a ser dividido conforme abaixo:

Comissão de Estruturação: o Fundo pagará aos Coordenadores, na Data de Liquidação da Oferta, uma comissão de 1,00% (um por cento por cento) *flat* incidente sobre o montante total de Cotas efetivamente subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, em caso de exercício da Opção de Lote Adicional, calculado com base no preço de subscrição das Cotas, a ser rateado entre os Coordenadores, sendo que cada um fará jus a um percentual da Comissão de Estruturação nos termos do Contrato de Distribuição;

Comissão de Distribuição: o Fundo pagará aos Coordenadores na Data de Liquidação da Oferta uma comissão de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) *flat* incidente sobre o valor total de Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, em caso de exercício da Opção de Lote Adicional calculado com base no seu preço de subscrição, a ser rateado entre os Coordenadores, sendo certo que cada um fará jus a um percentual da Comissão de Distribuição nos termos do Contrato de Distribuição. Sem prejuízo, o valor referente às Cotas integralizadas durante a Oferta pela base de investidores de cada Coordenador será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador.

Comissão de Incentivo: Desde que subscritas e integralizadas Cotas em montante, no mínimo, equivalente ao Volume Inicial da Oferta (sem considerara a Distribuição Parcial e o Lote Adicional) no âmbito da Oferta, o Fundo pagará aos Coordenadores), na Data de Liquidação da Oferta, uma comissão de 0,30% (trinta centésimos por cento) *flat* incidente sobre o valor total de Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, em caso de exercício da Opção de Lote Adicional calculado com base no seu preço de subscrição, a ser rateado entre os Coordenadores, em proporção a ser determinada a exclusivo critério do Consultor Imobiliário.

Objetivando incentivar um maior comprometimento dos investidores, a exclusivo critério dos Coordenadores, o Comissionamento aqui descrito poderá ser repassado, no todo ou em parte a eventuais Participantes Especiais, nos termos da regulamentação vigente e do Contrato de Distribuição. Neste caso, os Coordenadores poderão instruir o Fundo a pagar diretamente a estes novos participantes, deduzindo os montantes dos valores devidos aos Coordenadores. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, visto que toda e qualquer comissão dos Participantes Especiais será descontada do Comissionamento.

O pagamento do Comissionamento acima descrito de cada uma das Instituições Participantes da Oferta deverá ser feito à vista, na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional, por meio da B3, de acordo com os seus procedimentos operacionais. Caso ocorra qualquer falha operacional no âmbito da B3, ao pagamento do Comissionamento deverá ser realizado via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelo respectivo Coordenador ou qualquer outro procedimento acordado entre a respectiva Instituição Participante da Oferta e neste caso o Comissionamento será pago pelo Fundo aos Coordenadores.

O Comissionamento será pago pelo Fundo aos Coordenadores, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo (com exceção para IR e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo e/ou Consultor Imobiliário, conforme o caso, aos Coordenadores nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à PIS, à COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que os Coordenadores recebam o Comissionamento, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, nos endereços indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” na página 82 deste Prospecto.

Instituições Participantes da Oferta

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

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

Na hipótese de haver descumprimento por qualquer das Instituições Participantes, de qualquer das obrigações previstas no instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores Não Institucionais que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por eles coordenados.

O Comissionamento dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos aos Coordenadores, conforme o caso, a título de Comissionamento, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

Abaixo, segue breve histórico das atividades desenvolvidas pelos Coordenadores:

Coordenador Líder

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

O Bradesco BBI conquistou em 2020 os prêmios “*Melhor Banco de Investimentos da América Latina*” e “*Melhor Banco de Investimento em Renda Fixa da América Latina*”, pela Institutional Investor.

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

O Bradesco BBI apresentou presença significativa no mercado de capitais brasileiro no primeiro semestre de 2020, tendo participado em 11 de 13 ofertas realizadas na B3. Participou como joint bookrunner no Follow-on da Minerva Foods, no montante de R\$1.235 milhões, joint bookrunner no Follow-on de Ânima Educação, no montante de R\$1.100 milhões, joint bookrunner no Follow-on de Positivo Tecnologia, no montante de R\$354 milhões, joint bookrunner no IPO de Mitre, no montante de R\$1.053 milhões, joint bookrunner no Follow-on de Petrobras, no montante de R\$22.026 milhões, joint bookrunner no Follow-on de Cogna Educação, no montante de R\$2.556 milhões, joint bookrunner no IPO de Moura Dubeux, no montante de R\$1.105 milhões, joint bookrunner no IPO de Estapar, no montante de R\$345 milhões, coordenador líder do Follow-on de Centauro, no montante de R\$900 milhões, coordenador líder do Follow-on da Via Varejo, no montante de R\$4.455 milhões, joint bookrunner do Follow-on do Banco BTG Pactual, no montante de R\$2.651 milhões.

Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu o primeiro semestre com grande destaque em renda fixa. Participou de 76 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R\$58,3 bilhões originados.

No primeiro semestre do ano de 2020, o Bradesco BBI assessorou 9 transações de M&A envolvendo um volume total de aproximadamente R\$14 bilhões, tendo como destaque: (i) assessoria a AES Tietê na condução de todo o processo envolvendo a oferta da Eneva, (ii) assessoria à Hypera na aquisição do portfólio de ativos Brasil da Takeda, (iii) assessoria à OTP na venda das concessionárias de rodovia: CBN, CRA e CRC, para a Monte Equity Partners e (iv) assessoria ao Grupo Festival na aquisição de lojas do GPA em Curitiba.

O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Conta com uma rede de 3.816 agências, 4.300 unidades dedicadas exclusivamente à realização de negócios e relacionamento com clientes (“PAs” – postos de atendimento), 877 Postos de Atendimento Eletrônico (“PAEs”) e 40.835 unidades Bradesco Expresso (correspondentes bancários), além de milhares de equipamentos de autoatendimento.

Safra

O Grupo J. Safra, reconhecido conglomerado bancário e de private banking, possui mais de 175 anos de tradição em serviços financeiros e presença em 23 países, com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Dentre as empresas financeiras incluídas no Grupo, estão o Banco J. Safra S.A., o Safra National Bank of New York e o J. Safra Sarasin Holding. Em dezembro de 2019, o Grupo J. Safra possuía, em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R\$ 1,1 trilhão.

O Banco Safra S.A. atua como banco múltiplo e figura como o quarto maior banco privado brasileiro por total de ativos, segundo dados do BACEN. Em 31 de março de 2020 os ativos totalizavam R\$ 249,5 bilhões e a carteira de crédito expandida R\$ 110,6 bilhões.

Investment Banking: atua na originação, execução e distribuição de ofertas de ações no mercado doméstico e internacional, bem como operações de fusões e aquisições, dentre outras.

Fusões e Aquisições: atua na assessoria junto às principais empresas e fundos do Brasil, tendo conduzido operações, como por exemplo, em 2016, a venda da Lotten Eyes para a Amil, em 2018 a assessoria exclusiva na venda da Alesat para Glencore e em 2020 a assessoria exclusiva na venda de 43 lojas do Grupo Pão de Açúcar para a gestora TRX e assessoria financeira à 3R na aquisição da Ouro Preto Óleo e Gás, configurando entres os líderes deste mercado no primeiro semestre de 2020.

Em Fundos de Investimento Imobiliário, o Safra atuou como coordenador líder do follow-on do fundo Pátria Edifícios Corporativos FII, do follow-on do fundo JS Real Estate Multigestão FII e do FII Mogno Fundo de Fundos, totalizando cerca de R\$ 1,0 bilhão em ofertas no primeiro semestre de 2020.

Private Banking: oferece assessoria financeira e patrimonial aos seus clientes e familiares, combinando soluções personalizadas com gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e confidencialidade.

Asset Management: atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, com oferta de variedade de produtos aos diversos segmentos de clientes. Em abril de 2020, possuía aproximadamente R\$94,6 bilhões de ativos sob gestão.

Sales & Trading: criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa “Research”. Esta equipe é responsável pelo acompanhamento e produção de relatórios macroeconômicos e setoriais, incluindo a cobertura dos setores de Construção Civil, Bancos, Mineração, Siderurgia, Consumo, dentre outros.

Renda Fixa: atua na originação, execução e distribuição de financiamentos estruturados e títulos de dívidas no mercado doméstico e internacional, incluindo bonds, CCB, CRA, CRI, debêntures, FIDC, notas promissórias, dentre outros, configurando entres os líderes deste mercado.

Com relação à área de Mercado de Capitais: no primeiro semestre de 2020, os principais destaques do Safra foram a participação na estruturação e distribuição de operações de CRI, CRA, Debêntures de

Infraestrutura, Debêntures, Notas Promissórias Ações e Cotas de Fundos de Investimento listados, totalizando mais de R\$12,3 bilhões em operações para fundos de investimento e empresas dos mais variados setores, tais como GPA, Perfin, Pátria, Rumo, Raízen, Log-in, Rede D'Or São Luiz, Mogno e Via Varejo.

UBS BB

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

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

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

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

O Banco do Brasil, acionista com 49,99% das ações, em seus mais de 210 anos de existência, acumulou experiências e pioneirismos, promovendo o desenvolvimento econômico do Brasil e tornando-se parte integrante da cultura e história brasileira. Sua marca é uma das mais conhecidas no país, ocupando pela 28ª vez consecutiva a primeira colocação na categoria “Bancos” do Prêmio Top of Mind 2018, do Instituto Data Folha, sendo reconhecido como Melhor Banco no Brasil em 2020 pela Euromoney, Banco do Ano na América Latina em 2019 pela The Banker e Banco mais Inovador da América Latina em 2019 e 2020 pela Global Finance.

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

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

Desempenhou também um papel importante em emissões de ações, tendo atuado em diversas ofertas públicas de ações na região, incluindo as ofertas da Telefônica, Terrafina, Senior Solution, Bioserv, Smiles, Tupy, CPFL Renováveis, BB Seguridade, Fibra Uno, Avianca Holdings, Volaris, Grupo Financiero

Inbursa, Oi, Ourofino Saúde Animal, OHL México, Santander México, Volaris, Via Varejo, Unifin Financiera, Grupo Financiero Galicia, Gerdau, Rumo Logística, Azul Linhas Aéreas, CCR, Lojas Americanas, Magazine Luiza, BR Distribuidora, Grupo NotreDame Intermedica, Arco Platform, Banco BTG Pactual, Petrobras, IRB Brasil Resseguros, Centauro, Neoenergia, Banco Inter, Movida, Afya, XP Inc., Vasta Platform, Quero Quero, D1000, Estapar, Moura Dubeux, Minerva Foods, Marfrig, Marisa, Pague Menos, entre outros.

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

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

BTG Pactual

O BTG Pactual é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com escritório na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 (treze) anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, com foco nas áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, *wealth management*, *asset management* e *sales and trading* (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o Banco emitiu US\$ 1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual.

Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, bem como adquiriu as corretoras Celfin, no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, na Colômbia, fazendo-se mais presente na América Latina.

A área de Debt Capital Markets (DCM) do BTG Pactual é uma área relevante para o banco. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

O DCM do BTG Pactual possui um modelo de negócios diferenciado, com plataforma integrada com outras áreas do banco. Cobre desde o processo de estruturação e investor education, até o comprometimento do BTG Pactual em atuar como formador de mercado no mercado secundário das transações. Serviços estes com forte suporte das áreas de Research de Renda Fixa (líder segundo a revista Institutional Investor) e de Sales & Trading localizadas em Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Santiago e São Paulo.

Em 2015, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações, totalizando um volume de R\$3,9 bilhões distribuídos no mercado local, ocupando a 3ª posição no ranking de distribuição consolidado da ANBIMA e 2º lugar no ranking de distribuição de longo prazo com 12,8% e 16,5% do *market share*, respectivamente. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R\$ 4,6 bilhões), Ecorodovias Infraestrutura (R\$ 600 milhões), DASA (R\$400 milhões), EDP (R\$ 892 milhões), AES Tietê (R\$ 594 milhões) e o CRI da 108ª Emissão da RB Capital lastreado em créditos imobiliários devidos por e garantidos por empresas do grupo Iguatemi.

Em 2016, o BTG Pactual distribuiu o volume de R\$1,9 bilhões em 28 (vinte e oito) operações. Destacam-se nesse período a emissão de debêntures de infraestrutura da TCP-Terminal de Contêineres de Paranaguá, no volume de R\$590 milhões, da EDP, no volume de R\$250 milhões, e da CTEEP, no volume de R\$148 milhões, as Notas Promissórias de Eletrosul e Energia dos Ventos, no montante de R\$250 milhões e R\$100 milhões, respectivamente, e o CRI lastreado em créditos imobiliários da Iguatemi, no volume de R\$275 milhões.

Em 2017, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume no ranking de renda fixa de longo prazo, com R\$1,8 bilhões distribuídos em 14 operações. Destacamos a participação como coordenador único na Oferta de FIDC da Eletrosul no volume de R\$690 milhões, das Debêntures de Triângulo do Sol e MRV, no volume de R\$110 milhões e R\$750 milhões, respectivamente, e das Debêntures de Infraestrutura de Energia dos Ventos e Transmissora Sul Litorânea no volume de R\$100 milhões e R\$150 milhões, respectivamente.

Em 2018, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume de renda fixa de longo prazo, com R\$ 7,2 bilhões distribuídos em 30 operações. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Pirapora Solar Holding no volume de R\$ 220 milhões, a emissão de duas debêntures da Lojas Americanas, como coordenador líder, no volume de R\$ 1 bilhão cada, a Oferta de FIDC da Lojas Quero-Quero, também como coordenador único, no volume de R\$ 300 milhões, a emissão de Debêntures da Intervias, no volume de R\$ 800 milhões, a emissão de Debêntures da Iguatemi, como coordenador único, no volume de R\$ 395 milhões, a emissão de Debêntures da Celeo Redes Transmissão, como coordenador líder, no volume de R\$ 565 milhões e a emissão de Debêntures da Movida, como coordenador único, no volume de R\$ 600 milhões.

Em 2019, o BTG Pactual atuou como coordenador em 54 operações de renda fixa distribuindo um volume de R\$ 14,7 bilhões. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Rota das Bandeiras no volume de R\$2,2 bilhões, da Rumo no volume de R\$1,1 bilhões, a emissão de debêntures de Regis Bittencourt no volume de R\$1,7bilhões, as debêntures de Natura no volume de R\$1,57 bilhões e o FIP de infraestrutura de PERFIN APOLLO no volume de R\$1,4 bilhões. Destaca-se que o BTG Pactual exerceu a função de Coordenador Líder em aproximadamente 80% das transações coordenadas nos últimos 24 meses.

Em 2020, o BTG Pactual atuou como coordenador em 59 operações de renda fixa, estruturando um volume total de R\$ 22,6 bilhões. Destacam-se, nesse período a emissão de debêntures da Aegea (R\$ 305 milhões), da Sabesp (R\$ 1,45 bilhões), da Rumo (R\$800 milhões), das Lojas Americanas (R\$ 500 milhões), emissão de CRAs lastreados em recebíveis da Minerva (R\$ 600 milhões), CRAs lastreados em recebíveis da Vamos Locação (R\$ 500 milhões), da Ecorodovias Concessões e Serviços (R\$ 1 bilhão), da Paranaguá Saneamento (R\$ 259 milhões), da Usina Termoelétrica Pampa Sul via ICVM 400 (R\$ 582 milhões) e via 476 (R\$ 340 milhões), do FIP de infraestrutura Proton Energy (R\$ 470,4 milhões), das debêntures de infraestrutura via ICVM 400 (R\$ 948 milhões), da B3 (R\$ 3,55 bilhões), das debêntures da AETE do grupo Alupar (R\$ 130 milhões), do FIP de infraestrutura Dividendos (R\$ 826,9 milhões), das debêntures da CCR (R\$ 960 milhões), das debêntures da CTEEP (R\$ 1,6 bilhões).

Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo, que reembolsará eventuais despesas da Oferta indiretamente arcadas pelo Consultor Imobiliário:

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Volume Inicial da Oferta, correspondente a R\$ 530.000.000,00 (quinhentos e trinta milhões de reais), sem considerar a Opção de Lote Adicional.

Comissões e Despesas⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Volume Inicial da Oferta
Custo de Distribuição:			
Comissão de Coordenação e	5.300.000,00	1,00	1,00%
Comissão de Distribuição	13.250.000,00	2,50	2,50%
Comissão de Incentivo	1.590.000,00	0,30	0,30%
Impostos sobre as Comissões	2.151.090,20	0,41	0,41%
Assessores Jurídicos	450.000,00	0,08	0,08%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,06	0,06%
Taxa de Registro FII na ANBIMA	19.546,40	0,00	0,00%
Taxa de Análise de Listagem na B3	10.143,10	0,00	0,00%
Taxa de Análise Padrão na B3	12.097,03	0,00	0,00%
Taxa de Distribuição Padrão na B3	221.791,11	0,04	0,04%
Estudo de Viabilidade e Laudos de	286.647,23	0,05	0,05%
Auditoria	51.400,00	0,01	0,01%
Publicidade da Oferta ³	50.000,00	0,01	0,01%
Outras Despesas	20.000,00	0,00	0,00%
TOTAL	23.730.029,43	4,48	4,48%

Preço por Cota (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota
100,00	4,48	4,48%

⁽¹⁾ Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Primeira Emissão pelo preço de R\$100,00 (cem reais) por Cota.

⁽²⁾ Os valores da tabela consideram o Volume Inicial da Oferta de R\$ 530.000.000,00 (quinhentos e trinta milhões de reais). Em caso de exercício da Opção de Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

⁽³⁾ Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

⁽⁴⁾ Incluídos os custos estimados com a apresentação para Investidores (roadshow e agência de publicidade).

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

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	22 de dezembro de 2020
2.	Obtenção do registro da Oferta na CVM	8 de junho de 2021
3.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	Até 6 de setembro de 2021
4.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	Até 6 de setembro de 2021
5.	Início do Período de Subscrição e do Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas	14 de setembro de 2021
6.	Encerramento do Período de Subscrição para Pessoas Vinculadas	14 de fevereiro de 2022
10.	Encerramento do Período de Subscrição Data de envio das ordens de investimento dos Investidores Institucionais	23 de fevereiro de 2022
11.	Procedimento de Alocação de Ordens	24 de fevereiro de 2022
12.	Data de Liquidação das Cotas	3 de março de 2022
13.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	4 de março de 2022

⁽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. Qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

Na hipótese de suspensão, cancelamento ou modificação 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, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento 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 72 deste Prospecto.

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

As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação).

Outras informações

Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado em 21 de maio de 2021 pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. e encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo VI.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial os fatores de risco (i) “Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade”, na página 119 deste Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e (ii) “Riscos decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções”, em razão da não obrigatoriedade de revisão e/ou atualização do Estudo de Viabilidade, na página 119 deste Prospecto.

Declarações do Administrador e do Coordenador Líder

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas ao presente Prospecto como os Anexos V e VI.

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, dos Coordenadores, nos endereços e websites indicados abaixo. Para a obtenção de cópias do Regulamento, os interessados deverão consultar o website do Administrador, da CVM e da B3 indicados abaixo. Para a obtenção de cópias do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, nos endereços e websites indicados abaixo. Para a obtenção de cópias do Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta, os interessados deverão consultar o website do Administrador, dos Coordenadores, da CVM e da B3 indicados abaixo:

Administrador

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Iguatemi, nº 151, 19º Andar (parte)

CEP 01451-011, São Paulo - SP

Website: www.brltrust.com.br

Para acessar o documento procurado, neste *website*, acessar <https://www.brltrust.com.br/?administracao=br-properties-ii&lang=pt> e, então, localizar o documento desejado.

Coordenador Líder

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011, São Paulo – SP

Website: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx

Para acessar o documento procurado, neste website, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Fundos” em “Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo”, localizar “BR Properties Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o documento desejado.

Safra

BANCO SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista

CEP 01310-930, São Paulo – SP

Website: <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm>

Para acessar o documento procurado, neste website, acessar “Fundo de Investimento Imobiliário – BR Properties” e, então, localizar o documento procurado.

UBS BB

UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 4º andar

CEP 04538-132, São Paulo – SP

Website: <http://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank-public-offers.html>

Para acessar o documento procurado, neste website, acessar “BR Properties Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o documento procurado.

BTG Pactual

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar

CEP 04538-133, São Paulo – SP

Website: www.btgpactual.com.br

Para acessar o documento procurado, acessar <https://www.btgpactual.com/investment-bank>, neste website clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2021” e, “Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Primeira Emissão do BR Properties Fundo de Investimento Imobiliário” e depois selecionar o documento desejado.

CVM

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010, São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br

Para acessar o documento procurado, neste *website* acessar “Informações de Regulados – Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “BR Properties Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o documento procurado.

B3

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48

CEP 18970-020, São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br

Para acessar o documento procurado, neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “BR Properties Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o documento procurado.



6. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Considerando a captação do Volume Inicial da Oferta e sujeito à aprovação da deliberação em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, bem como os termos e condições do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, os recursos líquidos da Oferta serão destinados, pelo Fundo, para a aquisição de frações ideais ou unidades dos Ativos-Alvo, conforme o caso, conforme previsto na Política de Investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo, de forma que, após o pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 80 deste Prospecto, o Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta na forma prevista abaixo.

Para fins de cumprimento do item 3.5.1.1 do anexo III da Instrução CVM 400, o custo de aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta foi referenciado ao valor de mercado de cada um dos Ativos-Alvo, tomando-se como base laudo de avaliação elaborado por empresa com qualificação profissional apropriada e previamente cadastrada na Administradora, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico da Administradora ou do Consultor Imobiliário, na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472. Os laudos de avaliação dos Ativos-Alvo encontram-se anexos ao presente Prospecto na forma do Anexo VII.

O Fundo pretende utilizar os recursos líquidos captados pelo Volume Total da Oferta, para aquisição de frações ideais seguintes Ativos-Alvo: Complexo Centenário Plaza, Edifício TNU, Edifício Passeio Corporate e Edifício Manchete, bem como da totalidade de algumas unidades do Ativo-Alvo Condomínio Panamérica Park de propriedade da Companhia, nos termos do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, observada a ordem de prioridade abaixo indicada.

A fim de ilustrar a destinação dos recursos prevista na presente seção, seguem abaixo quadros que demonstram os valores e percentuais, em relação ao montante distribuído no âmbito da Oferta, a ser destinado para o pagamento de cada um dos Ativos-Alvo listados acima, contemplando os seguintes cenários: (1) colocação do Volume Mínimo da Oferta, (2) colocação do Volume Inicial da Oferta e (3) colocação do Volume Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional:

Cenário I – Volume Mínimo da Oferta R\$ 200.000.000,00			
Ativo-Alvo	% do Ativo a ser adquirido pelo Fundo	Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinados à aquisição do Ativo-Alvo (R\$) ¹	% aproximada do montante líquido da Oferta ¹
Complexo Centenário Plaza	4%	R\$31.593.774,58	16%
Edifício TNU	6%	R\$23.079.622,64	12%
Condomínio Panamérica Park	38%	R\$25.237.735,85	13%
Edifício Passeio Corporate	6%	R\$77.455.471,70	39%
Edifício Manchete	6%	R\$25.789.911,32	13%

¹Valores e percentuais aproximados para aquisição dos Ativos-Alvo. Tais valores estão sujeitos a alterações.

Cenário II – Volume Inicial da Oferta R\$ 530.000.000,00			
Ativo-Alvo	% do Ativo a ser adquirido pelo Fundo	Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinados à aquisição do Ativo-Alvo (R\$) ¹	% aproximada do montante líquido da Oferta ¹
Complexo Centenário Plaza	10%	R\$83.723.500,00	16%
Edifício TNU	15%	R\$61.161.000,00	12%
Condomínio Panamérica Park	100%	R\$66.880.000,00	13%
Edifício Passeio Corporate	15%	R\$205.257.000,00	39%
Edifício Manchete	15%	R\$68.343.000,00	13%

¹Valores e percentuais aproximados para aquisição dos Ativos-Alvo. Tais valores estão sujeitos a alterações.

Cenário III – Volume Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional R\$ 660.000.000,00			
Ativo-Alvo	% do Ativo a ser adquirido pelo Fundo	Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinados à aquisição do Ativo-Alvo (R\$) ¹	% aproximada do montante líquido da Oferta ¹
Complexo Centenário Plaza	12%	R\$103.144.250,21	16%
Edifício TNU	18%	R\$75.348.086,11	12%
Condomínio Panamérica Park	100%	R\$66.880.000,00	11%
Edifício Passeio Corporate	18%	R\$252.869.019,65	40%
Edifício Manchete	18%	R\$84.196.044,03	13%

¹Valores e percentuais aproximados para aquisição dos Ativos-Alvo. Tais valores estão sujeitos a alterações.

NA DATA DESTE PROSPECTO, ALÉM DOS ATIVOS-ALVO INDICADOS NA TABELA ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI OUTROS ATIVOS-ALVO PREDETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

AS AQUISIÇÕES DOS ATIVOS-ALVO ESTÃO SUJEITAS À IMPLEMENTAÇÃO DE DETERMINADAS CONDIÇÕES, INCLUSIVE A APROVAÇÃO EM SEDE DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO”, NA PÁGINA 119 DESTE PROSPECTO.

NÃO HAVERÁ FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE COLOCAÇÃO PARCIAL DA OFERTA, VIDE SEÇÃO “FATORES DE RISCO – RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL”, NA PÁGINA 118 DESTES PROSPECTO.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO PRETENDIDA EM TODOS OS ATIVOS-ALVO LISTADOS ACIMA.

Caso sejam captados recursos líquidos da Oferta em valor superior ao Volume Inicial da Oferta, o Fundo pretende continuar utilizando tais recursos líquidos, decorrentes do exercício da Opção de Lote Adicional, para aquisição de frações ideais ou unidades, conforme o caso, adicionais dos Ativos-Alvo, ou de outros ativos que obedeçam a política de investimento do Fundo.

Caso haja eventuais recursos remanescentes da Oferta, eles também poderão ser aplicados, inicialmente, em Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos, observada a Política de Investimento do Fundo.

Adicionalmente, o Fundo está conduzindo, com o auxílio de assessores externos, uma auditoria legal (*due diligence*) dos Ativos-Alvo, a qual encontra-se substancialmente finalizada na data deste Prospecto, por meio da qual o Fundo obteve informações relacionadas aos Ativos-Alvo, incluindo, a existência de ônus e/ou garantias sobre os Ativos-Alvo, conforme descrito neste Prospecto.

Instrumento de Promessa de Compra e Venda

Em 24 de maio de 2021, o Consultor Imobiliário, na qualidade de promitente vendedor, e o Fundo, na qualidade de promitente comprador, celebraram o Instrumento de Promessa de Compra e Venda, que tem por objeto o compromisso de compra e venda das Frações Ideais e Unidades pelo Preço de Aquisição, em conjunto, de R\$ 485.364.500,00 (quatrocentos e oitenta e cinco milhões, trezentos e sessenta e quatro mil e quinhentos reais).

Nos termos do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, a aquisição das frações ideais e unidades dos Ativos-Alvo e o pagamento do Preço de Aquisição estão condicionados às seguintes condições suspensivas (“**Condições Suspensivas**”):

- (i) a efetiva liquidação da Oferta; e
- (ii) aprovação da aquisição das Frações Ideais e Unidades, da contratação do Consultor Imobiliário e da ratificação da contratação da Administradora Predial na Assembleia de Conflito de Interesses.

As Condições Suspensivas deverão ser implementadas até 30 de abril de 2022, sob pena de rescisão unilateral, por qualquer das partes, do Instrumento de Promessa de Compra e Venda e consequente não aquisição das Frações Ideais e Unidades pelo Fundo nos termos ali pactuados.

Ainda nos termos do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, uma vez implementadas as Condições Suspensivas, a aquisição das frações ideais ou unidades dos Ativos-Alvo e o pagamento do Preço de Aquisição estarão condicionados ao atendimento das seguintes condições precedentes (“**Condições Precedentes**”):

- (i) Não exercício, pelos locatários dos contratos de locação que têm os Ativos-Alvo por objeto, do direito de preferência na aquisição das respectivas Frações Ideais e Unidades; e
- (ii) Desconstituição, pelo Consultor Imobiliário, de todos os ônus que recaiam sobre a fração ideal de cada um dos Ativos-Alvo, observado que a fração ideal dos imóveis Complexo Centenário Plaza, Edifício TNU, Edifício Passeio Corporate e Edifício Manchete que remanescerem com o Consultor Imobiliário permanecerão onerados.

As Condições Precedentes deverão ser implementadas cumulativamente em até 60 (sessenta) dias contados da implementação das Condições Suspensivas, sob pena de rescisão unilateral, por qualquer das partes, do Instrumento de Promessa de Compra e Venda e consequente não aquisição das Frações Ideais e Unidades pelo Fundo nos termos ali pactuados.

O Fundo será imitido na posse dos Ativos-Alvo quando da outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, que será lavrada em até 5 (cinco) dias úteis após a superação cumulativa (ou renúncia) das Condições Precedentes ou a aprovação da aquisição das Frações Ideais e Unidades, da contratação do Consultor Imobiliário e da ratificação da contratação da Administradora Predial na Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer por último.

Nos termos do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, caso o Contrato de Consultoria seja resolvido por descumprimento contratual do Fundo, não sanado no prazo estabelecido por referido contrato, o Instrumento de Promessa de Compra e Venda poderá ser rescindido.

Adicionalmente, o Fundo estará sujeito ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o montante devido, monetariamente corrigido de acordo com o IPCA/IBGE e acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados pro rata die, desde a data de vencimento até a data do efetivo e integral pagamento do principal e seus acréscimos, no caso de atraso dos valores por ele devidos nos termos de referido instrumento.

Rentabilidade Garantida

Nos termos do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, o Consultor Imobiliário comprometeu-se a assegurar ao Fundo a Rentabilidade Garantida, equivalente aos rendimentos assegurados aos Cotistas do Fundo durante o Período Garantido, em valor correspondente a 7,25% (sete inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Preço por Cota desta Emissão, os quais serão pagos mensalmente aos Cotistas e, caso não obtidos, serão complementados, de forma sucessiva, pelo Consultor Imobiliário, na qualidade de vendedor dos Ativos-Alvo, mediante mecanismo contratualmente estabelecido no Instrumento de Promessa de Compra e Venda, vinculado ao Preço de Aquisição dos Ativos-Alvo.

A Rentabilidade Garantida será garantida pelo Período Garantido de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda dos Ativos-Alvo, nos termos do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, durante o qual vigorará a Rentabilidade Garantida.

Adicionalmente, vide o Fator de Risco “Risco de crédito do Consultor Imobiliário quanto ao pagamento da Rentabilidade Garantida”, constante da página 119 deste Prospecto Definitivo.

A RENTABILIDADE GARANTIDA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.

APÓS O PERÍODO GARANTIDO, O FUNDO NÃO CONTARÁ MAIS COM A RENTABILIDADE GARANTIDA OU COM QUALQUER OUTRA FORMA DE GARANTIA DE RENDIMENTOS E ESTARÁ SUJEITO À RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

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

Sem prejuízo do disposto acima, durante os 2 (dois) primeiros anos imediatamente subsequentes ao encerramento do Período Garantido, (i) na hipótese do Fundo não atingir a rentabilidade esperada* equivalente a 7,25% a.a. (sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano) sobre o Preço por Cota, observado o disposto abaixo*, seja em determinado mês ou período, o Consultor Imobiliário, nos termos do Contrato de Consultoria, se obrigou a isentar o Fundo do pagamento total e/ou parcial da Taxa de Consultoria, exclusivamente nestas situações em relação ao mês ou período em questão, de forma que, se possível, seja atingida a rentabilidade esperada equivalente a 7,25% a.a. (sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano) sobre o Preço por Cota, devendo, ainda, ser retomado o pagamento ao Consultor Imobiliária da Taxa de Consultoria no mês subsequente, sempre que atingida a rentabilidade esperada acima indicada, cabendo a isenção total da Taxa de Consultoria ainda que a rentabilidade esperada acima indicado não seja atingida. Não obstante o acima disposto, caso mediante tal isenção total da Taxa de Consultoria referida rentabilidade esperada ainda assim não seja atingida, não será devida qualquer complementação por parte do Consultor Imobiliário ao Fundo.

***A RENTABILIDADE ESPERADA DE 7,25% A.A. (SETE INTEIROS E VINTE E CINCO CENTÉSIMOS POR CENTO AO ANO) SOBRE O PREÇO POR COTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, 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 PROSPECTO DEFINITIVO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.**

Assembleia de Conflito de Interesses

A Assembleia Geral de Cotistas será convocada após o Anúncio de Encerramento, para que os Cotistas deliberarem sobre (i) a aquisição de Frações Ideais e Unidades dos Ativos-Alvo, de propriedade do Consultor Imobiliário; (ii) a ratificação da contratação, pelo Fundo, da Administradora Predial, Parte Relacionada ao Consultor Imobiliário, para a prestação de serviços de gestão predial dos Ativos-Alvo; e (iii) a ratificação da contratação, pelo Fundo, do Consultor Imobiliário para a prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, assim como a autorização para assumir automaticamente a função de Gestor do Fundo uma vez obtido o respectivo credenciamento como gestor de valores mobiliários perante a CVM e a ANBIMA.

Ressaltamos que, tendo em vista que os Ativos-Alvo são de propriedade do Consultor Imobiliário e que a Administradora Predial é parte relacionada ao Consultor Imobiliário, as aquisições acima descritas, e a contratação e do Consultor Imobiliário para a prestação de serviços de consultoria imobiliária e, como gestor do Fundo uma vez que obtido seu respectivo credenciamento como gestor de valores mobiliários perante a CVM e a ANBIMA, bem como a ratificação da contratação da Administradora Predial pelos respectivos condomínios dos Ativos-Alvo, são consideradas operações com Partes Relacionadas ao Fundo e ao Consultor Imobiliário e, portanto, consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, e do artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, a concretização de referida aquisição e contratação dependerá da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo possuir mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo possuir até 100 (cem) Cotistas.

Os Investidores que efetivamente integralizarem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação a cada uma das matérias da ordem do dia no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 2.3.2 do Ofício CVM SRE, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos nos termos da Procuração de Conflito de Interesses, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a cada uma das matérias da ordem do dia.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do seguinte website: <https://www.brtrust.com.br/?administracao=br-properties-ii&lang=pt>.

A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo X e é, ainda, anexa ao Pedido de Subscrição e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, e no link <http://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/92/>, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta e os procedimentos a serem indicados na convocação da Assembleia de Conflito de Interesses.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 15º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01451-011, A/C “Bruno Silva”; (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para os e-mails voto.fii@brtrust.com.br e e.voto@alfm.adv.br; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à Assembleia de Conflito de Interesses.

O outorgado não poderá ser o Administrador, o Consultor Imobiliário, o gestor do Fundo ou qualquer Parte Relacionada a eles.

Não obstante, o Administrador e o Consultor Imobiliário incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que as matérias em deliberação se enquadram entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto Definitivo.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória; (ii) não é irrevogável ou irretratável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição dos Ativos-Alvo e ratificação das contratações; (iv) é dada sob a condição suspensiva do Investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia Geral; e (v) será outorgada pelos Investidores que, antes da outorga da procuração, tiveram acesso

a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste Prospecto Definitivo, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta.

CASO A AQUISIÇÃO DE FRAÇÕES IDEAIS OU UNIDADES DE QUALQUER DOS ATIVOS-ALVO, CONFORME O CASO, NÃO SEJA APROVADA NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, OS RECURSOS INTEGRALIZADOS PELOS INVESTIDORES NO ÂMBITO DA OFERTA, E NÃO UTILIZADOS PARA AS AQUISIÇÕES APROVADAS NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, PODERÃO SER APLICADOS PELO FUNDO EM IMÓVEIS-ALVO OU OUTROS ATIVOS, DESDE QUE OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, SENDO QUE O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR ATIVOS SEMELHANTES AOS ATIVOS-ALVO. CASO A RATIFICAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DA ADMINISTRADORA PREDIAL E A CONTRATAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO NÃO SEJAM APROVADAS EM SEDE DE ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR PRESTADORES DE SERVIÇOS COM ESSA EXPERTISE O QUE PODERÁ IMPACTAR NEGATIVAMENTE OS COTISTAS.

Para mais informações acerca da Procuração de Conflito de Interesses, vide item “Procuração de Conflito de Interesses, na página 21 deste Prospecto Definitivo.

Para mais informações acerca da não aprovação das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, vide Fator de Risco “Risco de não aprovação de conflito de interesses”, na página 120 deste Prospecto Definitivo.

Descrição dos Ativos-Alvo da Oferta

Ativo-Alvo	País de Localização	UF de Localização	Município de Localização	Endereço	Matrículas	ABL	Sector de Atuação	% ocupação últimos 5 anos
Complexo Centenário Plaza	Brasil	SP	São Paulo	Rua Flórida, nº 1.970, Cidade Monções, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04565-000	144.671 a 144.735 e 122.695 junto ao 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.	61.393	Lajes Comerciais	75%
Edifício TNU	Brasil	SP	São Paulo	Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Cidade Monções, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 13473-000	202.643 a 202.661 junto ao 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.	26.292	Lajes Comerciais	77%
Condomínio Panaméric a Park	Brasil	SP	São Paulo	Avenida Guido Caloi, nº 1.000, Morro da Barra, Capela do Socorro (blocos 2 e 3), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05802-140.	310.102, 310.103, 310.104, 310.105 e 310.106 junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	9.993	Lajes Comerciais	80%
Edifício Passeio Corporate	Brasil	RJ	Rio de Janeiro	Rua do Passeio, nº 38, com numeração suplementar pela Rua das Marrecas, nº 20, e Rua Evaristo da Veiga, nº 65, Centro, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 20021-290.	50.046 junto ao 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro.	82.859	Lajes Comerciais	73%
Edifício Manchete	Brasil	RJ	Rio de Janeiro	Rua do Russel, nº 804, Glória, na cidade do Rio de Janeiro, estado	108.604 e 43.781 junto ao 9º Ofício de Registro de Imóveis da	23.381	Lajes Comerciais	87%

				do Rio de Janeiro, CEP 22210-010.	Comarca do Rio de Janeiro.			
--	--	--	--	--------------------------------------	-------------------------------	--	--	--

Ônus e garantias que recaem sobre os Ativos-Alvo

Os Imóveis abaixo atualmente se encontram gravados com alienação fiduciária e cessão fiduciária, as quais serão parcialmente canceladas, na proporção das Frações Ideais ou Unidades, conforme o caso, que serão alienadas, antes das suas respectivas aquisições pelo Fundo.

Edifício Passeio Corporate

No âmbito da 15ª (décima quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, do Consultor Imobiliário, o imóvel foi onerado por meio dos seguintes instrumentos:

- (i) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças; e
- (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças.

Complexo Centenário Plaza

No âmbito da 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 3 (três) séries, da espécie quirografia a ser convolada em garantia real, para colocação privada, do Consultor Imobiliário, vinculada às 98ª, 99ª, 100ª e 101ª Emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A., o imóvel foi onerado por meio dos seguintes instrumentos:

- (i) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças; e
- (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças.

Edifício TNU e Edifício Manchete

No âmbito da 16ª (décima sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, do Consultor Imobiliário, os imóveis foram onerados por meio dos seguintes instrumentos:

- (i) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças; e

Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças.

Descrição do terceiro garantidor da Rentabilidade Garantida

Para fins do item 7 do Anexo III da Instrução CVM 400, vide o abaixo acerca do terceiro garantidor da Rentabilidade Garantida:

BR Properties S.A.

Trata-se de terceiro prestador de garantia registrado na CVM, sob o nº 19925, cujas informações podem ser verificadas no Formulário de Referência, no website a seguir: <https://www.brpr.com.br/ri/> (**clicar em “Informações Financeiras”, em seguida clicar em “Documentos entregues à CVM”, depois em “Governança Corporativa” e então clicar em “Formulário de Referência”**).

A RENTABILIDADE GARANTIDA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.

APÓS O PERÍODO GARANTIDO, O FUNDO NÃO CONTARÁ MAIS COM A RENTABILIDADE GARANTIDA OU COM QUALQUER OUTRA FORMA DE GARANTIA DE RENDIMENTOS E ESTARÁ SUJEITO À RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

RISCOS RELATIVOS AO FUNDO, SUA CARTEIRA DE ATIVOS, O SETOR IMOBILIÁRIO E FATORES MACROECONÔMICOS EM GERAL

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco da Pandemia do Covid-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde – OMS decretou a pandemia decorrente do novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. As consequências geradas pela pandemia impactaram fortemente as economias brasileira e mundial em 2020. As necessidades de quarentena e afastamento social ao longo do ano modificaram a dinâmica das atividades econômicas, causando inúmeras adaptações em todos os segmentos produtivos.

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, aumento na vacância de imóveis, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante nos negócios do Fundo.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos pelo Fundo, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Imobiliários e Outros Ativos, o que pode afetar negativamente sua estratégia e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

Risco de mudanças nas relações de trabalho presenciais, em razão da pandemia provocada pelo COVID-19

O recente surto global do Covid-19 pode ter impactos nas relações de trabalho, de maneira temporária ou permanente, podendo causar uma migração dos trabalhos presenciais para as modalidades de trabalho remoto. Caso essa migração para as modalidades de trabalho remoto, de maneira temporária ou permanente, seja verificada, poderá afetar adversamente a condução dos negócios no mercado imobiliário especialmente em relação aos potenciais do ativo do Fundo do setor de lajes corporativas, e, consequentemente, poderá ter um efeito adverso aos negócios do Fundo e impactar a rentabilidade e liquidez das Cotas no mercado secundário.

Risco relacionado a surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças transmissíveis em todo o mundo

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças em geral ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou mers, a síndrome respiratória aguda grave ou sars e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados do Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

Risco de Crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis-Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis-Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar

problemas de liquidez. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação valor da Cota, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo, não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco de os valores dos imóveis da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado

Os imóveis são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, o Administrador e o Consultor Imobiliário podem ajustar a avaliação dos imóveis componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório do Administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo, não necessariamente o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão condizentes com o seu valor de mercado. Dessa forma, em caso de alienação de tais imóveis, o Fundo poderá receber um valor inferior àquele descrito no relatório do Administrador e em suas demonstrações financeiras, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de o Fundo ser genérico

O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Administrador e o Consultor Imobiliário poderão não encontrar Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco tributário

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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, incluindo aquela proposta no Projeto de Lei nº 1.952 de 2 de abril de 2019.

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas. Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos

cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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.

Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário

O Administrador necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das Cotas, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio ao Administrador para o cálculo correto do valor a ser retido e recolhido a título de IR no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para o Administrador quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R\$0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador e ao Consultor Imobiliário sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pelo Administrador e/ou pelo Consultor Imobiliário, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Imóveis-Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Imóveis-Alvo pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Imóveis-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que a totalidade dos Ativos-Alvo a ser adquirida ou de que estará sempre locada ou arrendada. Dessa forma, qualquer adversidade na rentabilidade dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, pode acarretar um impacto negativo nos resultados do Fundo maior do que acarretaria no caso de não haver concentração da carteira e, por conseguinte, impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos jurídicos

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

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

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.

Riscos relacionados a ações de despejo em decorrência da Covid-19

Em 10 de junho de 2020, foi promulgada a Lei nº 14.010, a qual estabelece o regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de direito privado no período da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde em decorrência do novo coronavírus (Covid-19). O projeto da referida lei previa, em seu artigo 9º, a suspensão da possibilidade de concessão de liminar em ação de despejo de imóveis urbanos (residencial e não residencial), prevista no artigo 59, §1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245/91. Apesar de tal dispositivo ter sido objeto de veto presidencial, a concessão de liminar para despejo dependerá da análise judicial das peculiaridades de cada caso, sendo que, poderão ser indeferidas, inviabilizando a retomada dos imóveis locados pelo Fundo. O Fundo pode não ser capaz de reaver os imóveis eventualmente locados e em situação de inadimplência, hipótese em que as suas receitas poderão ser adversamente afetadas.

Riscos ambientais

Os Imóveis-Alvo ou outros imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências diretas e/ou 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.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e ao Administrador.

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 as empresas

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 ocupantes dos imóveis, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos imóveis 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.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo e, por conseguinte, na rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário de Imóveis-Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas e custos ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados

devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis. A eventual desvalorização dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Ativos Imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde os Ativos Imobiliários se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Imobiliários; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos Ativos Imobiliários em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão de eventuais obras e reformas dos Imóveis-Alvo; (viii) aumento dos custos de eventuais obras e reformas; (ix) lançamento de novos ativos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos Imóveis-Alvo investidos pelo fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os Imóveis-Alvo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e seu não aperfeiçoamento. A desvalorização dos imóveis por quaisquer dos fatores acima elencados pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de vacância

Poderá não haver sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Imóveis-Alvo nos quais o fundo venha a investir, 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-Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis-Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos Ativos-Alvo

Após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relativo ao procedimento na aquisição de imóveis pelo Fundo

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode impactar adversamente o preço dos imóveis. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Inclusive, dependendo da situação dos imóveis, a respectiva auditoria (*due diligence*) realizada pelo Fundo ou por terceiros ele contratados pode ser feita por meio de amostragem, de modo que o Fundo pode não ter ciência de todas as contingências envolvendo os imóveis em questão.

Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderá (a) acarretar ônus ao Fundo, na

qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Ressalte-se que nos termos do artigo 27 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (Lei de Locações), os locatários de um determinado imóvel possuem direito de preferência em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento de um imóvel, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. A aquisição de um determinado imóvel pelo Fundo pode implicar a necessidade de notificação de determinado locatário e conseqüente exercício do seu direito de preferência, impactando a capacidade de o Fundo adquirir total ou parcialmente um determinado imóvel.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel, que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Riscos de crédito e riscos decorrentes da locação dos imóveis do Fundo

Existe o risco de vacância, mesmo que o Consultor Imobiliário e/ou a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita de locação, alteração dos valores dos aluguéis praticados e vacância. No tocante à receita de locação, a inadimplência dos locatários no pagamento de aluguéis e/ou dos encargos da locação implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados. Além disso, nos termos da Lei de Locações, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, podendo flutuar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

Risco de Crédito dos locatários dos Ativos Imobiliários

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. O Administrador e o Consultor Imobiliário não são responsáveis pela solvência

dos locatários e arrendatários dos Ativos Imobiliários, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo

Eventual venda dos Ativos Imobiliários pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo, o que pode gerar prejuízo aos Cotistas. Ainda, 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, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias em alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

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

Propriedade das Cotas e não dos imóveis

Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer direito aos ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco relativo às novas emissões e diluição

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova

oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para ou não exerça o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões do Fundo ser reduzida.

Risco de conflito de interesse

A Instrução CVM 472 e o Regulamento preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os prestadores de serviço, ou entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, 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 do Administrador, Consultor Imobiliário, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e esses sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, eles poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, e poderão resultar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de substituição do Consultor Imobiliário

O Consultor Imobiliário poderá ser destituído pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o disposto no Regulamento e no Contrato de Consultoria Imobiliária. Em caso de destituição do Consultor Imobiliário sem Justa Causa será devida a Indenização do Consultor Imobiliário, correspondente (i) à remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento, relativa aos 24 (vinte e quatro) primeiros meses de atividade do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e (ii) a uma multa contratual indenizatória equivalente a 12 (doze) meses do valor original da remuneração devida ao Consultor Imobiliário, a ser paga em 12 (doze) parcelas mensais, nos termos do Contrato de Consultoria, sendo certo que a multa contratual aqui prevista será paga apenas ao Consultor Imobiliário que tenha sido substituído, nos termos e prazos pactuados, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo consultor imobiliário a título de remuneração pelos serviços de consultoria prestados ao Fundo durante o período ora previsto, o que poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo.

Caso o Contrato de Consultoria Imobiliária seja rescindido em razão de um evento de Justa Causa, por meio de deliberação dos Cotistas, e a decisão judicial, arbitral ou administrativa que fundamentou a Justa Causa venha a ser revertida pelo Consultor Imobiliário no competente foro, o Consultor Imobiliário fará jus à remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento.

Adicionalmente, a substituição do Consultor Imobiliário pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Consultor Imobiliário e de sua equipe, incluindo originação de negócios e avaliação de ativos. A substituição do Consultor Imobiliário pode fazer com que o novo gestor de recursos, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

Risco de Substituição da Administradora Predial

A substituição da Administradora Predial (se aprovada a contratação em sede da Assembleia de Conflito de Interesses) pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O nome do Fundo e o valor agregado das locações das unidades dos Imóveis têm estreita relação com a reputação da Administradora Predial e sua reconhecida expertise no mercado. Outra administradora predial eventualmente contratada pelo Fundo poderá não ter a mesma reputação da Administradora Predial, bem como não oferecer os mesmos serviços e/ou o mesmo padrão de qualidade esperados da Administradora Predial aos locatários, resultando em perdas decorrentes da redução dos valores dos aluguéis em função de os Imóveis deixarem de contar com o pacote de serviços e o padrão de qualidade oferecidos pela Administradora Predial, pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de não ratificação da contratação da Administradora Predial em sede da Assembleia de Conflito de Interesses

A ratificação da contratação da Administradora Predial está sujeita à aprovação em sede da Assembleia de Conflito de Interesses. Ainda que tal ratificação não seja aprovada, é possível que a Administradora Predial preste os serviços de gestão predial em relação aos Ativos-Alvo, tendo em vista que, após a liquidação da Oferta, a fração ideal detida pelo Fundo em cada um dos Ativos-Alvo não lhe assegurará a propriedade em percentual superior a 50% mais um de tais Ativos-Alvo e, desta forma, o co-proprietário detentor da maior parte da fração-ideal de cada um dos Ativos-Alvo poderá, individualmente, contratar a Administradora Predial para a prestação de tais serviços.

Risco relativo à não substituição do Administrador

Durante o prazo de duração do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar 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 e, consequentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

O Fundo poderá adquirir Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Imóveis-Alvo pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao Imóvel-Alvo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Imóveis-Alvo pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e tributos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. 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 regularidade dos imóveis

A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, consequentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo, mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Importante observar que os imóveis que compõem os Ativos Imobiliários do Fundo dependem de diversos cadastros perante órgãos estaduais e municipais, e, por conseguinte, obtenção e regular manutenção de licenças e alvarás dos órgãos competentes, como, por exemplo, Prefeitura local e Corpo de Bombeiros estadual, para a devida instalação, operação e funcionamento das sociedades que ocupam os imóveis. No tocante às licenças de responsabilidade da Prefeitura local, destacam-se o Habite-se a Licença de Instalação e Funcionamento. O Habite-se atesta que as edificações realizadas nos imóveis foram concluídas de acordo com os projetos aprovados perante as autoridades competentes e em conformidade com a legislação municipal, não possuindo prazo de validade. A Licença de Funcionamento, por seu turno, é o documento hábil para autorizar o desenvolvimento de atividades empresariais nos imóveis. Desse modo, as ocupações exercidas nos imóveis e os desenvolvimentos de atividades empresariais sem as mencionadas licenças imobiliárias implica no risco de aplicação de multas, com possibilidade de

interdição, que pode ser determinada pelo período necessário à obtenção das licenças, ou, em caso de impossibilidade, pode haver a lacração definitiva dos estabelecimentos.

Com relação ao documento de responsabilidade do Corpo de Bombeiros, ressalta-se que a inexistência de Auto de Vistoria pode ensejar na autuação pelo referido órgão, com a aplicação das penalidades gradativas e/ou cumulativas, que podem ser desde notificações, multas e até, em casos mais extremos, interdição do estabelecimento. Nesse sentido, o Fundo não pode assegurar que atualmente possui, para todos os imóveis, seja em seu nome ou em nome de sociedades locatárias, licenças e/ou alvarás válidos e com indicação correta das áreas de superfícies e/ou construídas dos imóveis, sendo certo que a ausência de regularização poderá gerar óbices às ocupações de terceiros atualmente exercidas e, por conseguinte, eventuais prejuízos financeiros advindos por multas dos órgãos competentes, que podem ser direcionadas tanto ao Fundo, na qualidade de proprietário, e/ou aos ocupantes. Na hipótese de sanções aplicadas às sociedades locatárias, ressalta-se que as atividades empresariais desenvolvidas nos imóveis poderão ser paralisadas durante todo o tempo necessário para a regularização perante os órgãos competentes ou, em casos mais extremos, de maneira definitiva, o que comprometerá drasticamente o recebimento de valores locatícios pelo Fundo.

Importante considerar, ainda, que o cenário de pandemia do Covid-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos inerentes à obtenção, retificação e/ou renovação das licenças imobiliárias em questão. Por fim, frisa-se que a estratégia comercial do Fundo pode ser afetada negativamente em caso de aplicação de multas pelos órgãos competentes e interdição dos estabelecimentos em decorrência da não obtenção, não retificação e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do Fundo.

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros

Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, gerando prejuízos para os Cotistas.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e gerando prejuízos para os Cotistas.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Risco de alteração do zoneamento

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado Imóvel-Alvo objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente

sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o Imóvel-Alvo é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os Imóveis-Alvo poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado Imóvel-Alvo /empreendimento e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis-Alvo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Ativos-Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

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

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

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Imóveis-Alvo

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos Imóveis-Alvo que venha a compor o portfólio do Fundo estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes, podendo tal fato acarretar riscos e gerar passivos para os Imóveis-Alvo 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 de sujeição dos Ativos Imobiliários a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Risco relacionado à não existência de garantia de eliminação de riscos

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

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 decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação

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

Riscos de prazo

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

Risco de descontinuidade

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Consultor Imobiliário nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador poderá aprovar unilateralmente ou convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas deliberem pela

aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo único Cotista em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de Assembleia Geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

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

Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Consultor Imobiliário e, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas. Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente, de maneira eficaz, áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração aceitáveis, o que pode reduzir a receita e afetar os resultados operacionais de Ativos Imobiliários e, por consequência, o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
- pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e

- concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Risco de imagem

Considerando que o portfólio do Fundo, sua política de investimentos e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo e a atratividade das Cotas dependem essencialmente da reconhecida expertise do Consultor Imobiliário, a ocorrência de fatos extraordinários que venham a afetar a imagem do Consultor Imobiliário ao Fundo podem prejudicar a potencialidade de negociação e o valor das Cotas do Fundo.

Risco de não execução integral da estratégia de negócios do Fundo

Não é possível garantir que os objetivos e estratégias do Fundo serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos Ativos Imobiliários com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda. Não é possível garantir que os projetos e estratégias de expansão do portfólio do Fundo serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados Ativos Imobiliários poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos. Caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses Ativos Imobiliários, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Risco de Inexistência de Operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição de Ativos Imobiliários

O preço de aquisição dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado Ativo Imobiliários existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Administrador possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao Ativo Imobiliário. A determinação, pelo Administrador, do ágio e/ou deságio em desacordo com as condições de mercado pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) o Administrador ou o Consultor Imobiliário; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Consultor Imobiliário; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, 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.

Adicionalmente, algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e à consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, o que pode impactar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

Riscos de oferta pública de aquisição das Cotas do Fundo

Em caso de desvalorização do valor de mercado das Cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das Cotas – OPAC, visando a aquisição de parte ou da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo. Nesta hipótese, caso aprovado pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado investidor poderá adquirir parcela relevante das Cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores em decorrência de uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das Cotas e o retorno dos investimentos e demais Cotistas.

Risco de restrição na negociação

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

Risco decorrente da prestação dos serviços de consultoria imobiliária para outros fundos de investimento

O Consultor Imobiliário, instituição responsável pela gestão dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em direitos reais sobre Imóveis-Alvo, localizados no território nacional, provenientes do segmento comercial ou logístico, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato “atípico”, na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de consultor imobiliário do Fundo de tais fundos de investimento, é possível que o Consultor Imobiliário, caso venha a prestar serviços de consultoria imobiliária para outros fundos, acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor do 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, podendo afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.

Risco de uso de derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Consultor Imobiliário 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 de execução de garantias atreladas aos Ativos Imobiliários e Outros Ativos

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

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários ou Outros Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Consultor Imobiliário, 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 ou Outros Ativos. A ausência de Ativos Imobiliários ou Outros Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários ou Outros Ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Consultor Imobiliário

O objetivo preponderante do Fundo consiste em investir, direta ou indiretamente, em Ativos Imobiliários. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, inclusive ligadas ao Consultor Imobiliário, se aprovadas pelos Cotistas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Ativos Imobiliários que considere adequadas. Além dos Ativos Imobiliários, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Outros Ativos, nos termos da Política de Investimento do Fundo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Consultor Imobiliário na seleção dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos pelo Consultor Imobiliário, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro

A possibilidade de retenção e reinvestimento do lucro auferido pelo regime de caixa, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, de 2 de maio de 2014, visando o reinvestimento acima dos 5% (cinco por cento) previstos no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 poderá acarretar em risco fiscal ao Fundo, na hipótese de a RFB entender pela impossibilidade de retenção de lucros, sem o recolhimento de tributos.

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações 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 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 de propriedade do Fundo podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação dos imóveis de propriedade do Fundo. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de crédito dos Outros Ativos

Os Outros Ativos 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 Outros Ativos 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 Outros Ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de liquidez reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário 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.

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

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, 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 de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, foi constituído o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o qual tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas / Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- (i) Risco de alterações na Lei nº 8.245/91: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;
- (ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Imóveis. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e
- (iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIIs, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

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

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento relativos às receitas mais relevantes do Fundo

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

Risco de decisões administrativa, arbitrais e/ou judiciais desfavoráveis

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos Ativos Imobiliários e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência de construções, o Fundo poderá ser parte em diversas ações, nas esferas cível, penal, tributária e/ou trabalhista. Não há garantia de que o Fundo irá obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais, arbitrais ou administrativos em que seja réu venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para arcar com tais decisões desfavoráveis. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco de cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Consultor Imobiliário, 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, sendo certo que, nesse caso, o valor das Cotas poderá ser afetado adversamente.

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará a necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o

montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

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

Os 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 Consultor Imobiliário de Outros Ativos e/ou imóveis que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Consultor Imobiliário 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, pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco relacionado à concorrência na aquisição de Ativos Imobiliários

O sucesso do Fundo depende da aquisição de Ativos Imobiliários. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais Ativos Imobiliários 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 Ativos Imobiliários 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.

Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, o Administrador 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. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas. Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros

O Fundo poderá deter participação em Ativos Imobiliários, cuja administração seja realizada por empresas especializadas, inclusive ligadas ao Consultor Imobiliário, se aprovadas pelos Cotistas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pelo Administrador, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços,

não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

RISCOS RELATIVOS À OFERTA E AOS ATIVOS-ALVO

Risco de Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Volume Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguir adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco de não concretização da Oferta e liquidação do Fundo

Caso não seja colocado o Volume Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, a Oferta será cancelada, nos termos do Contrato de Distribuição e deste Prospecto, sendo todos os Pedidos de Subscrição e ordens de investimentos automaticamente cancelados e, por se tratar da primeira emissão, o Fundo será liquidado. Em caso de cancelamento da Oferta, o Fundo, o Administrador, o Consultor Imobiliário e/ou os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridas pelos Investidores, sendo certo que, nesse caso, poderá ocorrer perda de oportunidade de investimento em outros ativos pelos Investidores.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na Data de Liquidação, observados os demais procedimentos previstos neste Prospecto, os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Volume Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta e, consequentemente, o seu cancelamento. Nesta hipótese, os Investidores poderão incorrer em perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a obtenção de autorização da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses

As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a obtenção de autorização da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco relacionado à participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Consultor Imobiliário e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos da Oferta

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

Risco de descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta

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

Risco de crédito do Consultor Imobiliário quanto ao pagamento da Rentabilidade Garantida

Durante o Período Garantido, caso não atingido o montante da Rentabilidade Garantida, a Rentabilidade Garantida será complementada pelo Consultor Imobiliário, nos termos do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, de forma que a indisponibilidade ou insuficiência de recursos por parte do Consultor Imobiliário para arcar com a Rentabilidade Garantida poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas do Fundo.

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Consultor Imobiliário e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto 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 deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas e ainda que haja um grande lapso temporal entre a divulgação deste Prospecto Definitivo e a Data de Liquidação.

Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo

Não há como garantir que o Fundo irá comprar os Ativos-Alvo, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o vendedor dos Ativos-Alvo, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos imóveis, perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou, ainda, de outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Adicionalmente, os locatários dos Ativos-Alvo possuem direito de preferência para a sua aquisição e não há como assegurar que tal direito não será exercido. Além disso, a aquisição dos Ativos-Alvo dependerá de anuência prévia dos Cotistas do Fundo. Caso por qualquer das razões acima a aquisição dos Ativos-Alvo não seja concretizada, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes às dos Ativos-Alvo ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Risco de não aprovação do potencial conflito de interesses

Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição do Ativo-Alvo da Emissão, da contratação do Consultor Imobiliário e da ratificação da contratação da Administradora Predial pelo Fundo em razão da caracterização de potencial conflito de interesses, o Administrador e o Consultor Imobiliário disponibilizarão aos Cotistas e aos Investidores uma minuta da Procuração de Conflito de Interesses. Caso a aquisição não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Consultor Imobiliário deverá buscar novos Ativos Imobiliários pelo Fundo. Não há garantia de que o Consultor Imobiliário logrará êxito na aquisição de Ativos Imobiliários que tenham retorno projetado similar ao dos Ativos-Alvo, o que poderá ocasionar perdas aos Cotistas. Ainda, caso a contratação do Consultor Imobiliário e a ratificação da contratação da Administradora Predial não sejam aprovadas na Assembleia de Conflito de Interesses, o Consultor Imobiliário não será contratado e a Administradora Predial poderá não ser mantida, a depender do co-proprietário detentor da maior parte da fração-ideal de cada um dos Ativos-Alvo, o que pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O nome do Fundo e o valor agregado das locações dos Ativos-Alvo têm estreita relação com a reputação do Consultor Imobiliário e da Administradora Predial e sua expertise no mercado. Outro consultor imobiliário ou administradora predial eventualmente contratados pelo Fundo poderão não ter a mesma reputação do Consultor Imobiliário ou da Administradora Predial, bem como não oferecer os mesmos serviços e/ou o mesmo padrão de qualidade esperados do Consultor Imobiliário ao Fundo e/ou da Administradora Predial aos locatários, resultando em perdas decorrentes da redução dos valores dos aluguéis, afetando a rentabilidade do Fundo aos Cotistas.

Riscos relacionados aos ônus existentes nos Ativos-Alvo

Na data deste Prospecto Definitivo, parte dos Ativos-Alvo está alienada fiduciariamente em garantia de dívidas do Consultor Imobiliário cujo saldo totalizava R\$ 1.210.711.516,72, em 30 de Abril de 2021, e com vencimentos entre Agosto/2025 e Julho/2032. Adicionalmente, as mesmas dívidas também são garantidas por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes das locações dos referidos imóveis. Caso tais ônus não sejam liberados até a aquisição dos referidos Ativos-Alvo pelo Fundo, tais ônus podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos-Alvo pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos aos Ativos-Alvo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos-Alvo pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e tributos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. Adicionalmente, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar referidos ônus ou garantias, o Fundo perderá a propriedade do Ativo-Alvo em questão, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de manutenção dos locatários dos Ativos-Alvo

Os Ativos-Alvo possuem contratos de locação averbados em suas respectivas matrículas. Dessa forma, após a aquisição dos Ativos-Alvo, o Fundo não poderá denunciar tais contratos, devendo respeitar as condições anteriormente pactuadas, ainda que o Fundo entenda que tais contratos possam ser renegociados em condições mais favoráveis, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco relacionado ao tombamento e aforamento dos Ativos-Alvo

O Edifício Passeio Corporate e o Edifício Manchete são tombados, parcialmente, pelo município do Rio de Janeiro e, nesse caso, é necessária anuência prévia para determinadas intervenções pretendidas, o que pode atrasar ou impactar eventuais reformas ou melhorias que se façam necessárias e, consequentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, o Edifício Manchete está sujeito ao regime de aforamento. Nos termos da Lei nº 9.636/98 e do Decreto-Lei nº 9.760/46, no regime de aforamento, a propriedade do imóvel permanece sendo da União, enquanto o domínio útil é transferido ao particular, mediante o pagamento anual do foro equivalente a 0,6% do valor do imóvel, excluídas as benfeitorias. O aforamento pode se extinguir por interesse público, mediante uma prévia indenização da União ao particular.

De acordo com a Lei nº 9.636/98, o não pagamento do foro por três anos consecutivos, ou quatro anos alternados, ensejará a caducidade do aforamento. Adicionalmente, dentre outras hipóteses, o aforamento poderá ser extinto caso haja inadimplemento dos contratos de cessão celebrados com a União.

Assim, caso o Fundo ou os demais proprietários do Edifício Manchete não sejam capazes de manter o domínio sobre tal imóvel por meio de cessão por regime de aforamento ou este seja extinto, o patrimônio do Fundo poderá ser impactado negativamente, assim como a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de conflitos ou divergências entre o Fundo e os demais condôminos dos Ativos-Alvo

Em caso de aquisição dos Ativos-Alvo, a participação do Fundo será dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses terceiros para a tomada de decisões significativas que afetem os referidos Ativos-Alvo. Mencionados terceiros, co-proprietários, podem ter interesses econômicos diversos do Fundo, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Além disso, disputas entre o Fundo e os co-proprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

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

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos-Alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de 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-Alvo.

Demais riscos.

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

Informações contidas neste Prospecto.

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Tributação no nível da carteira do Fundo

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo não estão sujeitos à tributação pelo IR no nível da carteira, ressalvado o disposto abaixo.

Incidirá IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de FII admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRRF, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

- (i) Em linha com a manifestação da RFB, emitida por meio da Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros FIIs sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.
- (ii) O IR pago no nível da carteira do Fundo, conforme previsão acima, poderá ser compensado com o IRRF a ser retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital, de modo proporcional à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física tributados.

Caso o Fundo aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, sua carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, como o IRPJ, a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, a Contribuição ao Programa de Integração Social e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.

IOF/Títulos

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

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

Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil

Imposto de Renda

O Fundo é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A distribuição destes lucros pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeita-se à incidência do IR, à alíquota de 20% (vinte por cento).

- (i) Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o ganho auferido (a) na amortização das cotas; (b) na alienação de cotas; e (c) no resgate das cotas, em decorrência da liquidação do Fundo. O IR pago nestes eventos será considerado (a) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (b) antecipação do IRPJ para os Cotistas pessoas jurídicas.
- (ii) Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos distribuídos na hipótese de o Fundo, cumulativamente: (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas; (b) o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo; (c) o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda; (d) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (iii) Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da IN da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições mencionadas acima será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.
- (iv) Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador e do Consultor Imobiliário, no sentido de que o Fundo manterá as características previstas nos incisos I – III do acima, principalmente quanto ao fato do Fundo ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas para fins da isenção do Cotista pessoa física, visto que as Cotas serão negociadas livremente no mercado secundário.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Tributação dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil

Imposto de Renda

Os Investidores 4373 estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os ganhos de capital e rendimentos auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Os ganhos de capital auferidos pelos Investidores 4373 na alienação de Cotas do Fundo realizadas em bolsa de valores, de acordo com uma razoável interpretação das regras vigentes, serão isentos do IRRF.

IOF/Câmbio

A liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



9. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Administração, escrituração, controladoria e custódia

O Administrador é credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

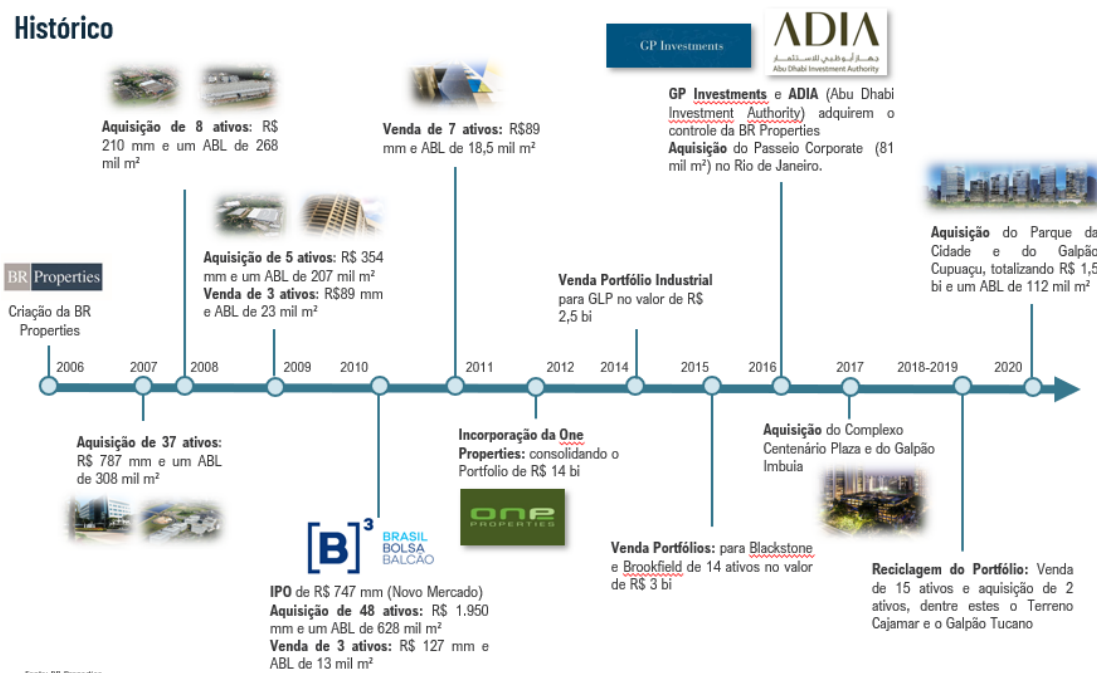
O Administrador presta serviços a uma gama seleta de clientes, tendo como foco grandes investidores internacionais como investidores institucionais americanos, europeus e asiáticos, fundos soberanos, firmas de *private equity*, grandes conglomerados e instituições financeiras, além de fortes players locais como gestores de recursos, *single e multi family offices*, bancos, seguradoras e demais investidores profissionais.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento, mantém uma carteira aproximada de R\$ 198.000.000.000,00 (cento e noventa e oito bilhões de reais) distribuídos em 559 (quinhentos e cinquenta e nove) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos líquidos.

O Administrador possui uma carteira aproximada de R\$ 24.700.000.000,00 (vinte e quatro bilhões e setecentos milhões de reais), distribuídos em 83 (oitenta e três) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos, como shopping centers, lajes corporativas, imóveis residenciais, galpões logísticos, centros de distribuição e ativos mobiliários, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Consultoria Imobiliária

Breve Histórico do Consultor Imobiliário



Criada em 2006, com sede em São Paulo, a BRPR é uma das principais empresas brasileiras de investimento em imóveis comerciais de renda do Brasil. Suas atividades sociais são focadas em aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, incluindo edifícios de escritórios, galpões industriais e de logística, localizados nas principais regiões dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

A BR Properties, no seu entendimento, é uma das empresas com maior atividade na compra e venda de imóveis comerciais do setor imobiliário. Ao longo dos quase 15 anos de atividade, entre aquisições e alienações, a BRPR transacionou mais de R\$19 bilhões de ativos imobiliários. A estratégia da Companhia consiste na aquisição de imóveis de qualidade e estrategicamente localizados em regiões consolidadas de

São Paulo e Rio de Janeiro com grande potencial de valorização. Adotando um modelo de negócios completo e integrado, pautado na capacidade diferenciada de locação e operação dos ativos, a BRPR busca maximizar seus retornos em um horizonte de médio e longo prazo.

Parte fundamental da sua estratégia é focada na administração proativa dos imóveis do portfólio a qual é feita através sua subsidiária BRPR A Administradora de Ativos Imobiliários Ltda., que tem como objetivo a valorização dos ativos, redução de custos de operação e exploração de rendas acessórias, tais como receitas de estacionamento e prestação de serviços aos locatários.

Desde 2010, com a oferta pública inicial de ações (IPO), a BR Properties tem seus títulos listados para negociação em bolsa de valores BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“B3”) as quais são negociadas no segmento do Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança corporativa.

A BRPR iniciou sua fase operacional em abril de 2007 e em 31 de dezembro de 2020 possuía 33 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 737.541 m², que representavam um valor de mercado de aproximadamente R\$8.106 milhões, assim distribuídos:

- 23 ou 434.635 m² em de edifícios de escritório;
- 4 ou 79.077 m² em galpão industrial e de logística; e
- 6 terrenos de 223.819 m² de ABL potencial, para incorporação de novos empreendimentos comerciais e/ou logísticos a ser definido pela Companhia.

Visão Geral da BR Properties



Nota (1): Portfólio Janeiro 2021

➤ Portfólio de propriedades institucionais: regiões selecionadas, locatários premium e ativos AAA com o controle em participações

➤ Track record de sucesso: desde 2007 empresa consolidadora de um mercado altamente fragmentado

➤ Gestão ativa com capacidade operacional e estratégia de reciclagem do portfólio gerando valor à operação



R\$8,9 bilhões¹ de
portfólio
+ 35 propriedades¹



794 mil m² de ABL¹
80,4%
Taxa de Ocupação Financeira



8,0 anos
Prazo Médio de Ocupação

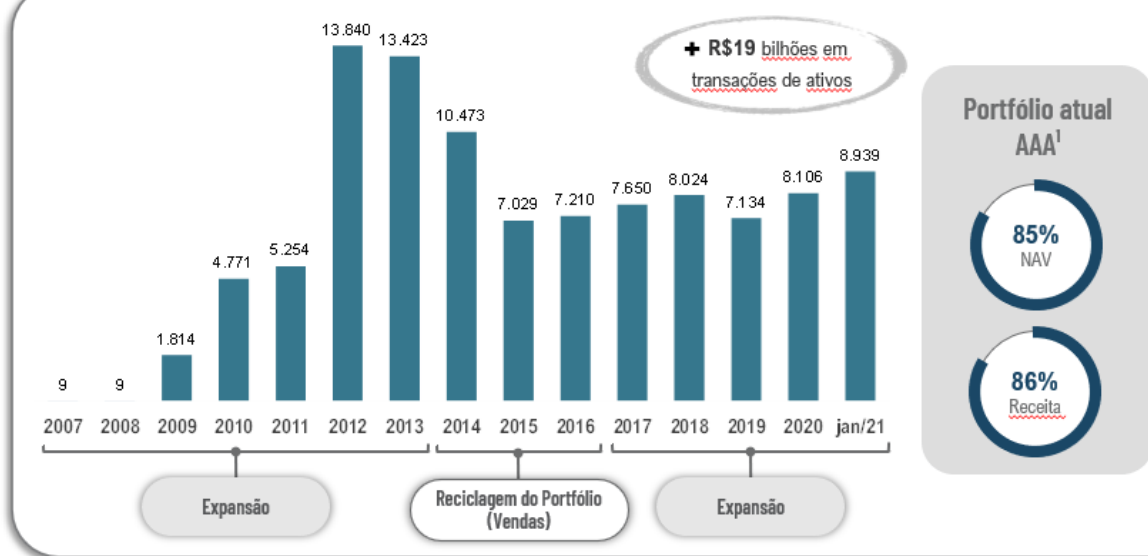


0,9%
Taxa de inadimplência

Visão Geral da BR Properties

Gestão ativa com capacidade operacional e estratégia de reciclagem do portfólio gerando valor à operação

Evolução do Portfólio (R\$ Milhões)



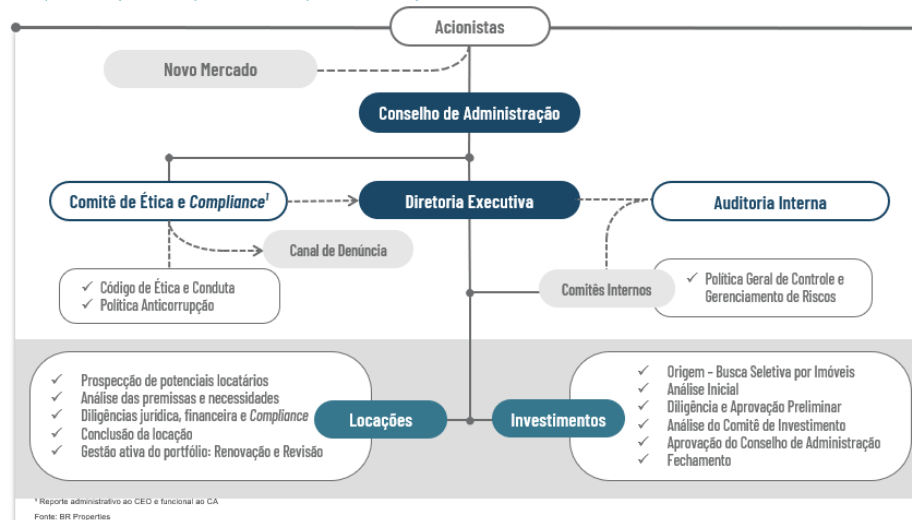
Nota (1): Portfólio Janeiro/2021

Governança Corporativa

A estrutura corporativa da Consultora Imobiliária possui um Comitê de Ética e Compliance, o qual trata do Código de Ética e de Conduta e de Política Anticorrupção, e um Canal de Denúncias, conforme consta abaixo:

Governança Corporativa

Transparência, Equidade, Responsabilidade Corporativa e Prestação de Contas



Pontos Fortes da BR Properties

As vantagens competitivas da BRPR incluem:

- **Portfólio de imóveis de qualidade, de ocupação variada e estrategicamente localizados em áreas com grande potencial de valorização.**

Os imóveis comerciais que compõem o portfólio da BR Properties têm um perfil diversificado em termos de (i) ocupação, com locatários de variados setores da economia brasileira, tanto nacionais quanto

multinacionais, como instituições financeiras, grandes grupos industriais, serviços de comunicação, manufatura, distribuição e logística; (ii) utilização, com Escritórios e Galpões, inclusive na área de logística, (iii) área, com espaços corporativos multi e mono usuário, (iv) localização geográfica, nas principais regiões dos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, nos quais contamos com prédios em áreas de fácil acesso e com boa infraestrutura de transporte. Grande parte de seus edifícios possui estrutura e sistemas eficientes que proporcionam conforto, segurança e economia de custos aos nossos locatários, o que contribui para a reduzida taxa de vacância financeira dos imóveis. Como resultado da qualidade de seus imóveis, é possível atrair como locatários empresas de variados segmentos da economia brasileira, o que se reflete no baixo índice de inadimplência da empresa. Os contratos de aluguel da BR Properties têm vencimentos distribuídos no curto, médio e longo prazos, contribuindo para a redução de riscos operacionais e financeiros e, ao mesmo tempo, permitindo o ajuste de certos contratos de aluguel para parâmetros de mercado periodicamente. Todos os contratos de locação têm cláusula de reajuste anual de acordo com índices de correção de inflação (IGP-M, IGP-DI ou IPCA).

- **Modelo de negócio diferenciado, com posicionamento de liderança e consolidação na indústria.**

A BR Properties adota um modelo de negócios completo e integrado, pautado na capacidade diferenciada de originação e operação de ativos, que, acredita, conferir uma importante vantagem em relação aos nossos concorrentes, impulsionando sua liderança no setor e no processo de consolidação. A BR Properties possui equipes internas dedicadas a todas as fases de suas atividades, incluindo uma área de investimentos focada na prospecção, análise e aquisição de novos imóveis e investimentos, o que permite dedicação integral à identificação e avaliação de oportunidades “fora do mercado” nos principais mercados do Brasil. A empresa possui uma extensa rede de contatos, sólida reputação entre os proprietários de imóveis e terrenos, corretores e agentes financiadores. Como resultado, não depende exclusivamente de corretoras de imóveis para buscar oportunidades de investimento, o que nos proporciona importante vantagem competitiva para assumir uma posição de liderança no setor e no processo de consolidação da indústria imobiliária brasileira. Ainda, a empresa possui também uma área de locação focada na locação dos espaços vagos e nas renegociações e revisões de contratos de locação com os atuais inquilinos, mantendo o relacionamento próximo a nossos clientes visando antecipar-nos às suas necessidades.

- **Experiência extensa e diversificada em sua Administração.**

A BR Properties conta com executivos com mais de 20 anos de experiência no setor imobiliário brasileiro, em especial no segmento de imóveis comerciais, bem como executivos qualificados e reconhecidos nos segmentos financeiro e de gestão de empresas. A combinação de experiências complementares de seus executivos possibilita a formação de time de profissionais capacitados a identificar, com eficiência, oportunidades relacionadas à aquisição, estruturas de financiamento, administração e venda de imóveis comerciais, contribuindo de maneira fundamental para a condução bem-sucedida de seus negócios. A experiência acumulada e diversificada dos Administradores da BR Properties, aliada à sua visão empreendedora e inovadora, focada em resultados, permite encontrar e aproveitar as melhores oportunidades de negócio de forma a gerar valor para os seus acionistas.

- **Implementação de políticas de sustentabilidade.**

A estratégia de sustentabilidade da BR Properties está integrada com o modelo de negócio em sua estrutura de gestão. A abordagem da gestão da sustentabilidade significa que as atividades de cada área estão alinhadas com os respectivos objetivos de cada unidade de negócio, maximizando, a capacidade de criação de valor partilhado para a sua atividade, sociedade e ambiente. A empresa percebe a sustentabilidade como uma jornada contínua, que desafia, orienta e inspira nossas práticas para o desenvolvimento de propriedades que sejam sustentáveis e que tenham um impacto positivo na sociedade e no ambiente. As práticas de sustentabilidade da BR Properties abrangem todo o ciclo de vida do imóvel, tendo como meta a conformidade legal, a minimização e mitigação de riscos, a excelência operacional e a gestão da reputação. A BR Properties tem o compromisso de equipar seus imóveis com equipamentos e infraestrutura adequados, com objetivo de reduzir o consumo de energia e de água e garantir a acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida e recurso a materiais da região. Em boa parte de seus imóveis já adota estratégias de gestão de energia. A empresa é membro fundador no Brasil do Green Building Council, na qual três de seus colaboradores são profissionais certificados. Todos os projetos de incorporação em desenvolvimento visam à obtenção das certificações Leed BD+Ca, assim como na operação e manutenção das nossas propriedades estamos buscando certificações Leed EB+OM. A BR Properties acredita que exista no país demanda crescente por imóveis que adotem elevados padrões de sustentabilidade, o que, somado à oferta

limitada deste tipo de empreendimento, tende a garantir alto potencial de valorização destes imóveis. Fornecedores e prestadores de serviços devem assegurar o cumprimento dos requisitos legais aplicáveis e buscar a implementação de práticas socioambientais em seus processos, produtos e na sua cadeia de serviço. Dessa forma a empresa colabora com o desenvolvimento responsável de suas atividades e serviços de modo a deixar um legado de impactos positivos nas comunidades onde atua.

- **Valorização dos ativos por meio de uma gestão ativa e com foco na geração de valor.**

A BR Properties busca identificar oportunidades e necessidades de modernização e atualização tecnológica de seus imóveis, com a implantação de sistemas operacionais e equipamentos mais eficientes e econômicos, tais como sistemas de supervisão e automação predial para gerenciamento e racionalização do consumo de energia elétrica, elevadores inteligentes e sistemas de ar-condicionado que preservam energia, entre outras medidas, visando à valorização das propriedades de seu portfólio. A empresa acredita que sua experiência acumulada na análise de empreendimentos comerciais, aliada ao conhecimento e ao entendimento que tem do mercado imobiliário, dos seus locatários e de suas necessidades de negócio, são diferenciais que permitem executar de modo eficaz tais investimentos. Adicionalmente, a gestão ativa da BR Properties foca na redução de custos de administração condominial e a exploração de rendas acessórias, tais como estacionamentos, varejo de apoio e publicidade. A redução do valor de condomínio por m² de ABL é importante, na medida em que possibilita o aumento do valor do aluguel, sem aumentar o custo de ocupação total dos locatários. A gestão ativa possibilita ainda reconhecer quando o imóvel atingiu sua maturidade em termos de valorização e, portanto, fornece dados precisos para determinar o melhor momento de venda. Além de melhorias à infraestrutura do imóvel, a BR Properties busca manter relacionamento ativo com todos os locatários dos seus imóveis, com o objetivo de identificar oportunidades de expansão e possíveis realocações, mantendo baixas taxas de Vacância Financeira e aumentando o potencial de receita com os clientes existentes.

Cenário Econômico e Mercado Imobiliário no qual a BR Properties atua

No âmbito do mercado imobiliário brasileiro, verificou-se uma escassez de nova oferta imobiliária e um momento favorável para o ciclo imobiliário, com espaço para crescimento nos preços dos aluguéis. No cenário econômico, notou-se uma taxa de juros em níveis historicamente baixos e nota-se uma recuperação econômica do país.

Tendências Pós Pandemia

Tendências no setor de Escritórios

Na opinião da Companhia, a crise da COVID-19 explicitou a necessidade das companhias em ocuparem escritórios de melhor qualidade.

Google planeja nova estrutura de locais de trabalho para retorno aos escritórios

Empresa está criando espaços para funcionários que se acostumaram a trabalhar em casa durante a pandemia e não querem mais ficar no escritório o tempo todo

Daisuke Wakabayashi, The New York Times
03 de maio de 2021 | 15A00

Companies Ponder Speeding Up Plans to Bring Workers Back to Offices

New CDC guidance on masking and social distancing for vaccinated people throws a wrinkle into plans for repopulating city centers

Em NY, bancos retomam plano de reabrir escritórios

Muitos banqueiros dizem que as tensões do trabalho remoto de longo prazo estão crescendo tanto para chefes quanto para subordinados

Por Bloomberg
18/05/2021 09:01 - Atualizado há 3 semanas

Home office perde apoio e tendência é modelo híbrido

Funcionários voltam a escritório do JPMorgan e do Goldman em Londres

Mais centenas de funcionários do JPMorgan Chase & Co. e do Goldman Sachs Group Inc. retomaram a seus escritórios em Londres desde que o governo do Reino Unido afirmou sua orientação de "ficar em casa"

Por Tom Mott, da Bloomberg
Publicado em: 01/04/2021 às 09:22
Atualizado em: 01/04/2021 às 09:44
O Tempo de leitura: 2 min

WhatsApp LinkedIn Telegram Twitter Facebook Email Print

Companhias desistem do home office em tempo integral

Busca por maior interação motiva volta aos escritórios

Por Barbara Bigarelli, Stela Campos, Chiara Quintão e Raquel Brandão — De São Paulo
19/11/2020 09:01 - Atualizado há 4 meses

As empresas estão preocupadas de estarem perdendo o que é subjetivo e que faz diferença, diz a consultora Betania Tanure

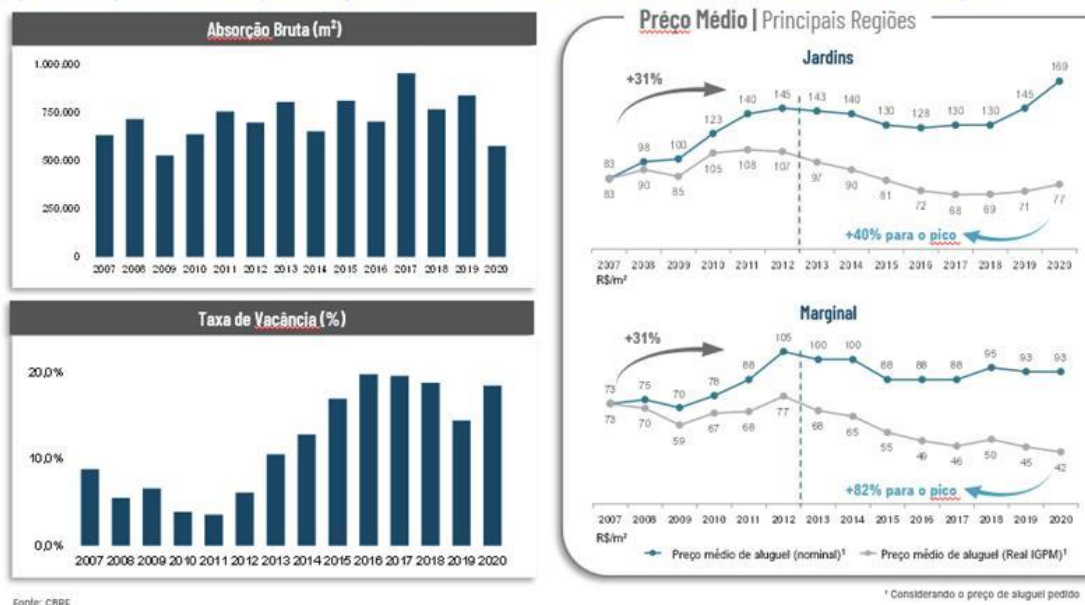
Mercado de Escritórios: São Paulo

No gráfico “Absorção Bruta (m²)”, é possível notar uma estabilização ao longo dos anos, mantendo níveis acima de 500.000 m² no ano de 2020. Pelo gráfico “Absorção Líquida (m²)”, verifica-se um crescimento considerável em comparação aos anos de 2018 e 2019.

No gráfico “Aluguel Médio/m²/mês (R\$)”, observa-se o aumento do preço de aluguel mensal no ano de 2020. Também nota-se um aumento da taxa de vacância no ano de 2020 se comparado ao ano de 2019, em razão ao atual cenário de pandemia, no gráfico “Taxa de Vacância (%)”.

Mercado de Escritórios: São Paulo

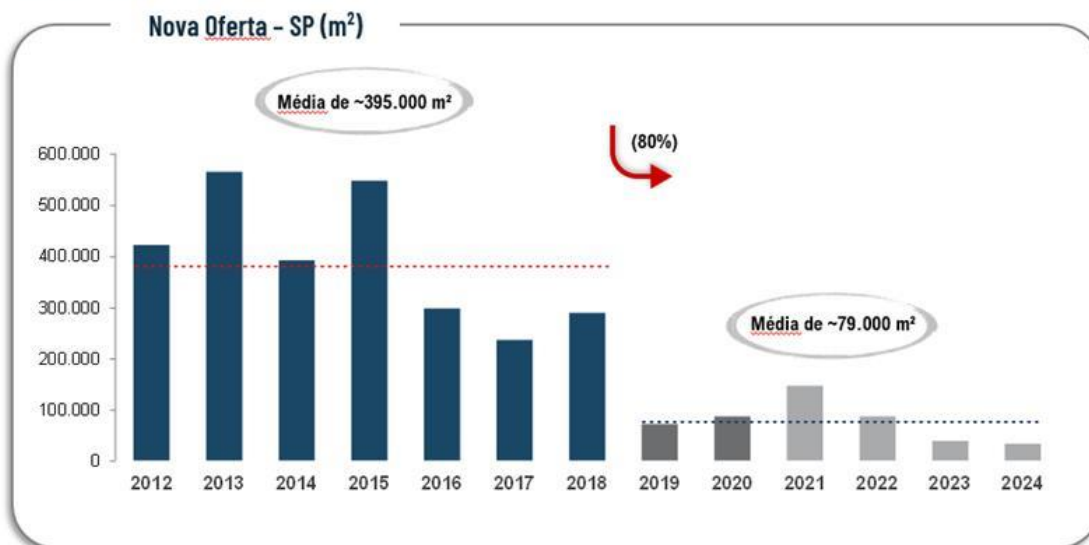
Regiões estratégicas de São Paulo apresentam grande oportunidade de crescimento com a recuperação potencial dos preços de aluguel



Em relação a Novas Ofertas no Estado de São Paulo, o gráfico abaixo mostra uma queda de 80% se comparados os períodos de 2012 a 2018, com uma média de 395.000 m², e os períodos de 2019 a 2024, com uma média de 79.000 m².

Mercado de Escritórios: São Paulo

A recuperação da economia brasileira aliada à escassez de nova oferta devem impulsionar positivamente o setor de propriedades comerciais nos próximos anos



Fonte: Cushman & Wakefield e BR Properties

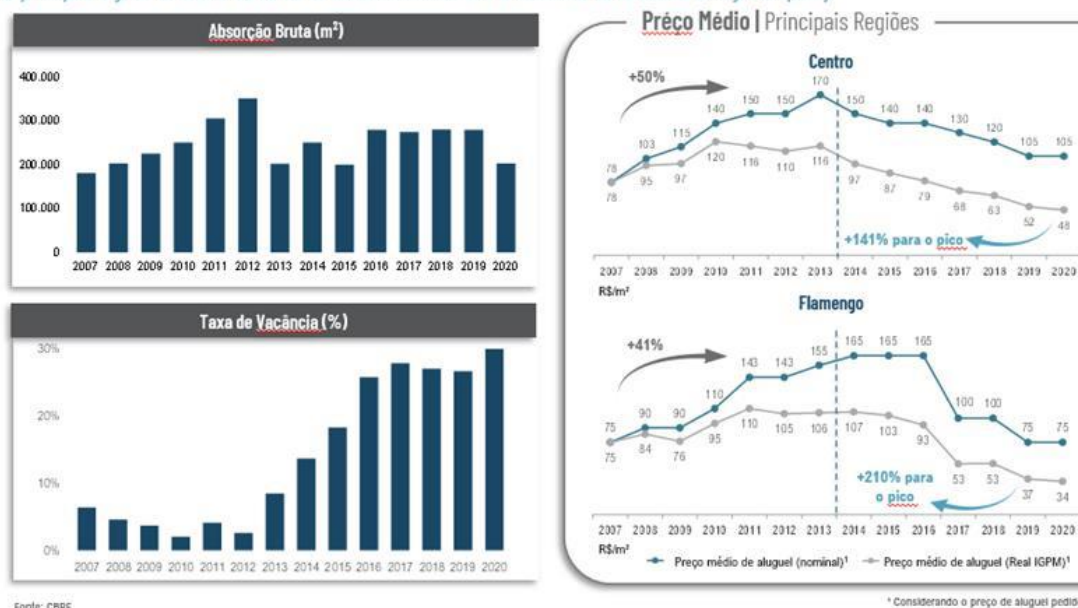
Mercado de Escritórios: Rio de Janeiro

No gráfico “Absorção Bruta (m²)”, é possível notar uma estabilização ao longo dos anos em níveis acima dos 250.000m², com uma pequena queda no ano de 2020. Pelo gráfico “Absorção Líquida (m²)”, verifica-se um queda considerável desde o ano de 2012 e uma pequena queda se comparados os anos de 2018 e 2019.

No gráfico “Aluguel Médio/m²/mês (R\$)”, observa-se a mínima redução do preço de aluguel mensal no ano de 2020. Também nota-se um aumento da taxa de vacância no ano de 2020 se comparado ao ano de 2019, em razão ao atual cenário de pandemia, no gráfico “Taxa de Vacância (%)”.

Mercado de Escritórios: Rio de Janeiro

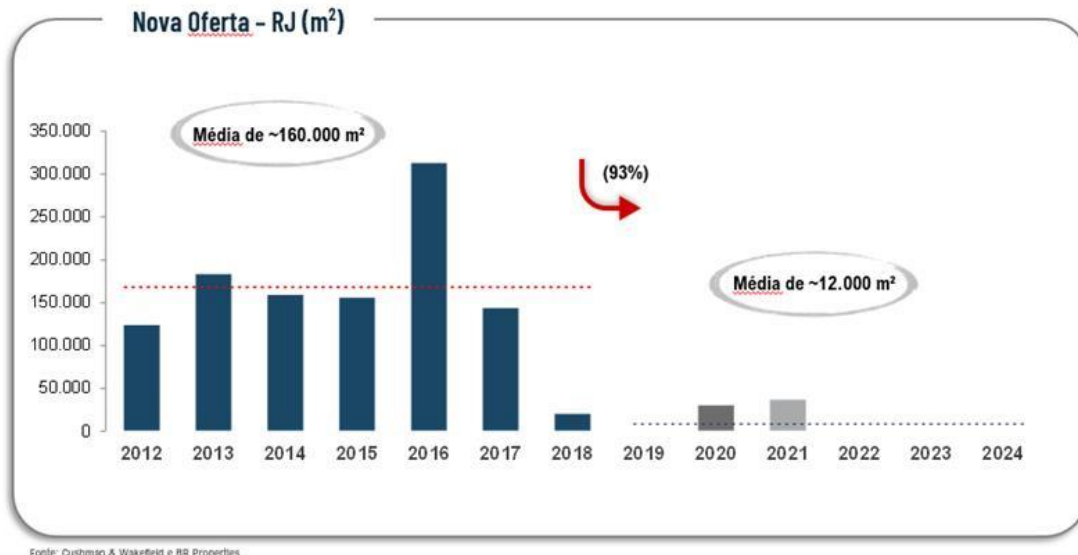
As principais regiões de escritórios do Rio de Janeiro continuarão a se beneficiar da tendência de flight-to-quality



Em relação a Novas Ofertas no Estado do Rio de Janeiro, o gráfico abaixo mostra uma queda de 93% se comparados os períodos de 2012 a 2018, com uma média de 160.000 m² e considerável aumento no ano de 2016, e os períodos de 2019 a 2024, com uma média de 12.000 m².

Mercado de Escritórios: Rio de Janeiro

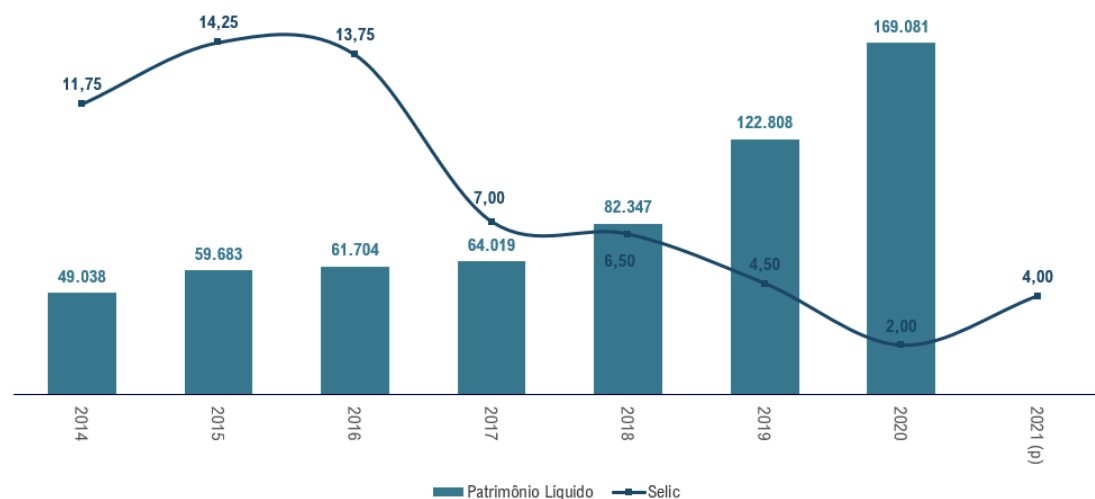
A recuperação da economia brasileira aliada à escassez de nova oferta devem impulsionar positivamente o setor de propriedades comerciais nos próximos anos



Informações Adicionais

No Mercado de Fundos Imobiliários, o gráfico abaixo mostra um aumento do Patrimônio Líquido (em R\$ mm) durante o período de 2014 a 2020, o qual foi acompanhado da redução da Taxa SELIC a partir do ano de 2015, com uma queda considerável a partir do ano de 2017.

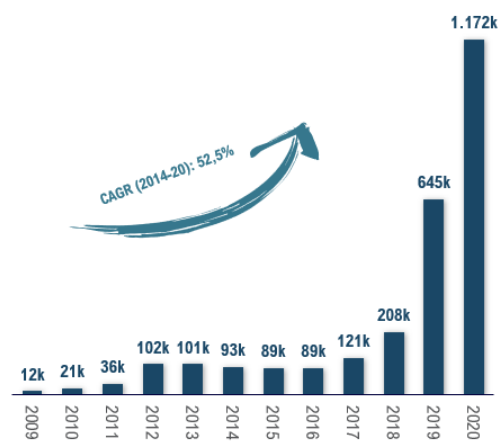
Patrimônio Líquido (R\$ mm)



Em relação ao número de investidores no Mercado Imobiliário, o gráfico “Número de Investidores” mostra um crescimento a partir do ano de 2009, com aumento a partir do ano de 2018, chegando a mais de 1 milhão de investidores no ano de 2020.

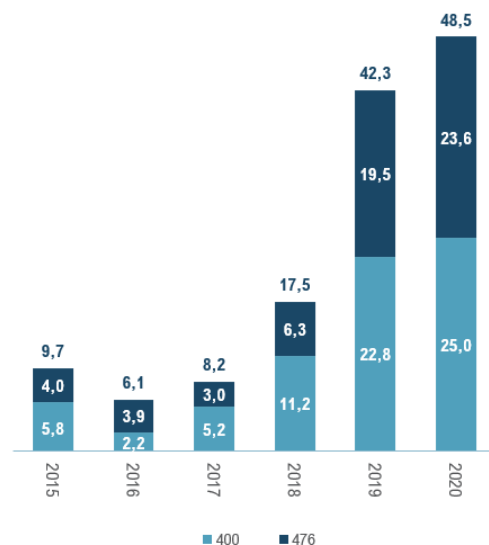
No gráfico “Evolução de Ofertas “ICVM 400 & 476”, é possível verificar um aumento nos dois cenários, que se intensifica a partir do ano de 2018, com o crescimento de Ofertas nos termos da Instrução CVM 400 no período de 2018 a 2020.

Número de Investidores



Fonte: B3 e CVM

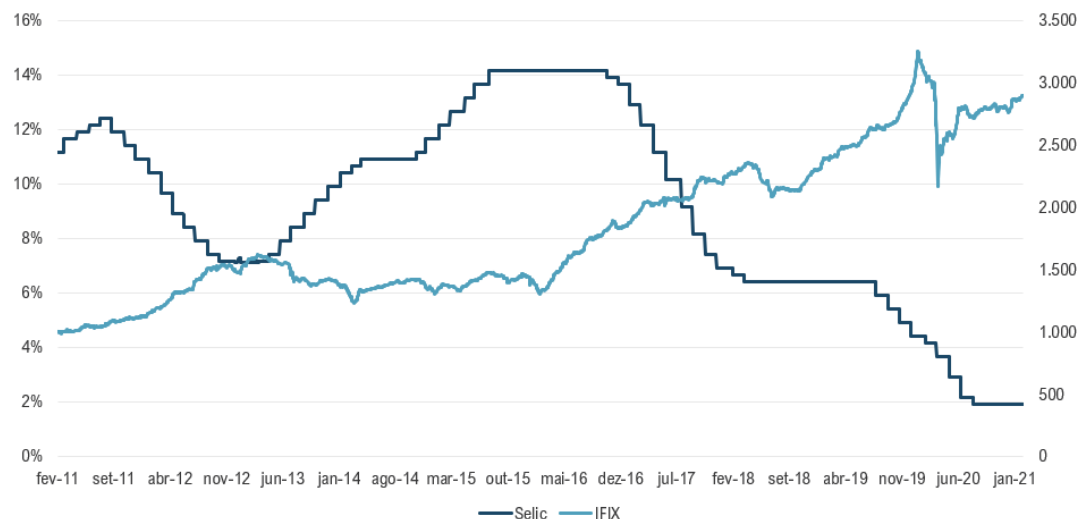
Evolução de Ofertas (ICVM 400 & 476)



77

O gráfico abaixo contempla a variação histórica do IFIX vs. Taxa Selic entre os anos de 2011 a 2021, no qual é possível verificar uma queda considerável da Taxa Selic a partir do ano de 2016, acompanhada do crescimento do IFIX no mesmo período.

IFIX vs. Taxa Selic (Mínima Histórica)



Fonte: Quantum Axis

Equipe de Gestão da BR Properties

Martín Jaco

Diretor Presidente

Formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com MBA pela Reading University (UK), College of Estate Management, e pós-graduado em Project Management, pelo Royal Institute of Chartered Surveyors (UK), Harvard Alumni OPM Program, Fellow pelo RICS e LEED AP pelo USGBC. Iniciou sua carreira em 1992 na Andrade e Gutierrez, empresa com atuação nos setores

de Engenharia e Construção e posteriormente, em 1994, trabalhou na Método Engenharia, companhia de construção civil. Em 1996 juntou-se à CB Richard Ellis, sociedade voltada à consultoria imobiliária, e foi diretor das áreas de Investimento, Desenvolvimento e Asset Management durante 11 anos. Em 2007, juntou-se à BR Properties onde ocupou o cargo de Diretor sem designação específica até fevereiro de 2016, sendo eleito como Diretor Presidente a partir de março de 2016.

André Bergstein

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Formado em Engenharia Eletrônica pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, com MBA em finanças pelo IBMEC – Rio de Janeiro. Nos últimos 10 anos, atuou como (i) Diretor Executivo Financeiro e de Relação com Investidores da Gafisa S/A; (ii) foi membro do Conselho de Administração da Alphaville Urbanismo S.A. e da Construtora Tenda S.A.; (iii) executivo da área de Real Estate da Plural Capital Gestora de Recursos Ltda.; e (iv) Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Brazilian Finance & Real Estate S.A., holding atuante no mercado financeiro-imobiliário. Em 2017, juntou-se à BR Properties onde ocupa o cargo de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores..

Felipe Guazzelli

Locações

Formado em Administração de Empresas e Marketing na ESPM – Escola Superior de Propaganda e Marketing, em São Paulo. Em 2012, concluiu pós graduação no setor de Real Estate pela FIA – Fundação Instituto de Administração. Em 2006, o Sr. Guazzelli ingressou na Cushman & Wakefield, uma das principais empresas globais de serviços imobiliários comerciais, onde integrou a equipe de Representação de Inquilinos e foi responsável por todos os tipos de transações imobiliárias como: novos contratos, renovações, revisões, alienações, entre outros; nas principais regiões brasileiras, com foco em São Paulo e no Rio de Janeiro. Em novembro de 2010, tornou-se gerente do departamento de Representação de Inquilinos onde supervisionava os projetos administrados por todos os corretores da equipe, posição que manteve até dezembro de 2013. Em janeiro de 2014, Sr. Guazzelli ingressou no departamento de locações BR Properties, onde sua principal função é a gestão do portfólio de inquilinos da Companhia, envolvendo a negociação de todos os contratos de locação firmados pela BR Properties, bem como a revisão, renegociação e alienação destes contratos.

Alberto Duarte

Investimentos

Formado em Engenharia Naval pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, iniciou sua carreira na divisão de Logística da CNH Industrial, líder global no setor de bens de capital. Em 2011, ingressou na área de Planejamento Financeiro e Estratégico da BR Properties e passou ocupar o cargo de gerente da área a partir de 2014. Desde 2019 ocupa o cargo de Gerente de M&A da BR Properties onde é responsável pela gestão de ativos imobiliários da empresa.

Adriana Caroni

Controladoria

Adriana Caroni possui cursos de especialização em Controladoria e Governança Corporativa pela Fundação Getulio Vargas (FGV), é pós-graduada em Finanças e possui bacharelado em Ciência da Computação pela Universidade Mackenzie. A Sra. Caroni possui mais de 23 anos de experiência profissional, incluindo 14 anos nas áreas de auditoria e consultoria em grandes empresas como Ernst & Young e Arthur Andersen, tendo iniciado sua carreira na área de auditoria em 1997. A Sr. Caroni participou de diversos grupos nacionais e multinacionais, incluindo empresas públicas do Brasil, EUA e Europa. Possui larga experiência em assuntos relacionados ao International Financial Reposting Standards (IFRS) e participação ativa em processos de análise e mitigação de riscos de negócios através da aplicação de Sarbanes Oxley (SOX). Desde 2012, atua como Controller da BR Properties, onde é responsável direta pelas áreas contábil, financeira e tributária.

Vanessa Rizzon*Jurídico e Compliance*

Vanessa Rizzon é graduada em direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC/SP e possui especialização em Direito Empresarial e Relações de Consumo, ambas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, e em Contratos Empresariais, pela Fundação Getulio Vargas – FGVLaw. A Sra. Rizzon também possui extensão em Compliance pelo Insper/SP. Iniciou sua carreira no departamento jurídico da empresa Submarino S.A. em 1999, onde assumiu, posteriormente, o cargo de gerente jurídico, responsável pela área corporativa da companhia, com foco em B2C. Possui larga experiência no mercado de capitais e companhias abertas construída ao longo de mais de 20 anos de atuação. Desde 2007 é responsável pelo departamento jurídico corporativo e, desde 2018, acumula a função de Compliance Officer da Companhia.

Gabriel Barcelos*Planejamento Financeiro e Relações com Investidores*

Gabriel Barcelos é graduado em Administração de Empresas pela Escola de Administração de Empresas de São Paulo da Fundação Getulio Vargas. O Sr. Barcelos iniciou sua carreira em 2010 na empresa Stern Stewart & Co. Em 2012, juntou-se à equipe de Relações com Investidores da BR Properties e desde 2019 ocupa o cargo de Gerente de Planejamento Financeiro e Estratégico e Relações com Investidores.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com o Administrador, com os Coordenadores ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, o Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pelo Administrador, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

Exceto pelo Comissionamento a ser pago em decorrência da Oferta, conforme previsto página 80 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

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

Relacionamento entre o Administrador e o Safra

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, o Safra e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

Não obstante, o Safra poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pelo Administrador, podendo vir a contratar com o Safra ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

Exceto pelo Comissionamento a ser pago em decorrência da Oferta, conforme previsto página 80 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Safra ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

O Administrador e o Safra não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e o UBS BB

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, o UBS BB e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

Não obstante, o UBS BB poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pelo Administrador, podendo vir a contratar com o UBS BB ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

Exceto pelo Comissionamento a ser pago em decorrência da Oferta, conforme previsto página 80 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao UBS BB ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

O Administrador e o UBS BB não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e o BTG Pactual

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, o BTG Pactual e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

Não obstante, o BTG Pactual poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pelo Administrador, podendo vir a contratar com o BTG Pactual ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

Exceto pelo Comissionamento a ser pago em decorrência da Oferta, conforme previsto página 80 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao BTG Pactual ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

O Administrador e o BTG Pactual não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Administrador e o Consultor Imobiliário, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, além do relacionamento decorrente do fato de o Consultor Imobiliário ter sido contratada pelo Administrador para a prestação de consultoria imobiliária ao Fundo.

O Administrador e o Consultor Imobiliário não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Consultor Imobiliário e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação

como contrapartes em operações regulares de mercado, de forma que o Consultor Imobiliário não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Consultor Imobiliário, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos para os quais o Consultor Imobiliário preste serviços de consultoria, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Consultor Imobiliário, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

O Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Consultor Imobiliário e o Safra

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

Não obstante, o Safra poderá manter relacionamento comercial com o Consultor Imobiliário, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas e/ou de financiamento do Fundo e de outros fundos para os quais o Consultor Imobiliário preste serviços de consultoria, podendo vir a contratar com o Safra ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento e/ou banco múltiplo, necessárias à condução das atividades do Consultor Imobiliário, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

O Safra e o Consultor Imobiliário não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Consultor Imobiliário e o UBS BB

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

Não obstante, o UBS BB poderá manter relacionamento comercial com o Consultor Imobiliário, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas e/ou de financiamento do Fundo e de outros fundos para os quais o Consultor Imobiliário preste serviços de consultoria, podendo vir a contratar com o UBS BB ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento e/ou banco múltiplo, necessárias à condução das atividades do Consultor Imobiliário, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

O UBS BB e o Consultor Imobiliário não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Consultor Imobiliário e o BTG Pactual

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

O Consultor Imobiliário realizou aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (“CDBs”) de emissão do BTG Pactual, com remuneração equivalente a 103% e 104.75% do CDIE, com saldo bruto, na data deste Prospecto, correspondente a aproximadamente R\$114,39 milhões, sendo que a emissão de tais CDBs varia entre 19 de outubro de 2020 e 17 de fevereiro de 2021 e o vencimento entre 19 de outubro de 2021 e 16 de agosto de 2021. O saldo inicial de tais operações era de aproximadamente R\$114,258 milhões. Tais operações não contam com nenhuma garantia por parte do Consultor Imobiliário e/ou sociedade do seu conglomerado econômico.

Não obstante, o BTG Pactual poderá manter relacionamento comercial com o Consultor Imobiliário, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas e/ou de financiamento do Fundo e de outros fundos para os quais o Consultor Imobiliário preste serviços de consultoria, podendo vir a contratar com o BTG Pactual ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento e/ou banco múltiplo, necessárias à condução das atividades do Consultor Imobiliário, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

O BTG Pactual e o Consultor Imobiliário não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Consultor Imobiliário e o Auditor Independente

O Consultor Imobiliário não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente.

O Consultor Imobiliário e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

ANEXOS

- ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II - ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU O REGULAMENTO
- ANEXO III - INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO E RE-RATIFICAÇÃO DO ATO DO ADMINISTRADOR
- ANEXO IV - REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO
- ANEXO V - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VII - ESTUDO DE VIABILIDADE E LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS ALVO
- ANEXO VIII - INFORME ANUAL
- ANEXO IX - MINUTA DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

II INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
HESSEL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por sua representante infra-assinada (“Administrador”), RESOLVE:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), conforme alterada, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação **“HESSEL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”** (“Fundo”), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá:

- i. na aquisição dos Imóveis-Alvo;
- ii. no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e
- iii. no investimento em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante: (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo (“Regulamento”) neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. **Danilo Christóforo Barbieri**, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 30.937.394-3, inscrito no CPF/MF sob nº 287.297.108-47, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar, Itaim Bibi, para ser o diretor do Administrador responsável, civil e criminalmente, pela administração do Fundo;

3. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento, denominado HESSEL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;



4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;

5. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

- iv. Auditor Independente: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000;
- v. Escriturador: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;
- vi. Gestor: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;
- vii. Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito.

São Paulo, 28 de setembro de 2020.

DocuSigned by:
Daniela Assarito Bonifacio Borovicz
Assinado por: DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ
CPF: 32033464865
Hora de assinatura: 28/09/2020 | 13:59:06 BRT



BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ADMINISTRADOR





DocuSign Envelope ID: C00CF5DD-2A90-4E0D-8242-D9C88688824B

REGULAMENTO DO
HESEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Regulamento do
HESSEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO	8
CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	14
CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	14
CAPÍTULO V - DA GESTÃO.....	16
CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS.....	19
CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO.....	21
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	21
CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	22
CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS	25
CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO.....	26
CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	32
CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	41
CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO	47
CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO	50
CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	52
CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	52
CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS.....	54
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS.....	57
ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS	59

**REGULAMENTO DO
HESSEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O HESSEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e **pelas disposições legais e regulatórias**, , pela aplicáveis, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472; e (d) o Código Anbima e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. **Parágrafo 1º:** A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

Parágrafo 2 Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da Legislação Aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

Parágrafo 3 Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“Administrador”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.486.793/0001-42;

“Ativos Imobiliários”: os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Os Imóveis - Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional,;

“Auditor Independente”: GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São

Paulo-SP, CEP: 01311-000, empresa de auditoria independente credenciada na CVM, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

“**BACEN**”: o Banco Central do Brasil;

“**B3**”: B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º48, Centro, CEP 01010-901

“**Capital Integralizado**”: o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

“**Chamada de Capital**”: cada chamada de capital realizada pelo Administrador, mediante solicitação prévia do Gestor, mediante a qual os Cotistas deverão integralizar, no todo ou em parte, os Cotas subscritas, limitado ao montante máximo de subscrição das Cotas do Fundo. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, por solicitação do Gestor, e deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme estabelecido no Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição.

“**Contrato de Gestão**”: Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

“**Cotas**”: frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“**Cotistas**”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“**Custodiante**”: dispensado nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472/08;

“**CVM**”: a Comissão de Valores Mobiliários - CVM;

“**Data da 1ª Integralização de Cotas**”: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, devendo a

integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472 e nos termos do Suplemento, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, ou caso dispensado nos termos do parágrafo 3º, inciso III do artigo 1º deste Regulamento e artigo 55, da Instrução CVM 472.

“**Dia Útil**”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo - SP; (ii) aqueles sem expediente na B3.

“**Distribuidor**”: o **Administrador** exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;

“**Empresas de Avaliação**”: as empresas de avaliação de imóveis de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 43 deste Regulamento.

“**Escriturador**”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, já qualificada;

“**Fundo**”: o **HESSEL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

“**Gestor**”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, já qualificada;

“**Imóveis-Alvo**”: (i) bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, *shopping centers*, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários residenciais em geral;

“**Instrução CVM 400**”: a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

“**Instrução CVM 472**”: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 476**”: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 539**”: a Instrução nº 539, de 13 de dezembro de 2013, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 554**”: a Instrução nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 555**”: a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“**Lei nº 8.668**”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“**Lei nº 9.779**”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“**Lei nº 11.033**”: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

“**Mercado Organizado**”: o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

“**Objeto**”: São os Objetivos do Fundo, descritos no Capítulo VII, artigo 19, deste Regulamento;

“Outros Ativos”: os ativos descritos no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

“Partes Relacionadas”: Serão consideradas partes relacionadas: I - a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador ou do gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador ou do gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“Patrimônio Líquido”: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“Período de Distribuição”: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;

“Prazo de Duração”: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

“Público Alvo”: O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, incluindo o Artigo 9ºA da Instrução CVM 539.

“Suplemento”: suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

“Taxa de Administração”: a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento;

“Valor Disponível para Distribuição”: o montante de caixa apurado pelo Fundo, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

Parágrafo 4º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

Parágrafo 5º: Nos termos do art. 55 da Instrução CVM 472, o Fundo, sendo destinado exclusivamente a investidores profissionais, pode:

- I - admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;
- II - dispensar a elaboração de prospecto;
- III - a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
- IV - dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 4º Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- I - providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

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

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.

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

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

- VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
- VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia geral; e
- XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros.
- XII - contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:
- a) distribuição de cotas do Fundo;
 - b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
 - c) empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
 - d) formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 2º: É vedado ao Administrador, Gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º: A contratação de partes relacionadas ao Administrador, Gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º: O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Artigo 5º O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II - omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

- III - adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV - tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6º É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- I - receber depósito em sua conta corrente;
- II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III - contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - aplicar no exterior os recursos captados no país;
- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX - ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor

especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X - constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; e

XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização.

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do fundo.

Artigo 7º As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.

CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos e Ativos Imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de dezembro de 2015, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

Parágrafo Único: A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Artigo 9º Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

Artigo 10 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 11 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 12 O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º: O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 2º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 3º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 4º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 5º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 6º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

Parágrafo 7º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

Parágrafo 8º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 9º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 11: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 12: O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 30 deste Regulamento.

CAPÍTULO V - DA GESTÃO

Artigo 13 O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos e Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º: São obrigações do gestor:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Imóveis-Alvo e Outros Ativos;
- II. selecionar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste regulamento;
- III. adquirir, alienar, permutar e transferir os Outros Ativos (exceto os Ativos Imobiliários), de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- IV. praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Imóveis-Alvo e Outros Ativos, podendo, inclusive, assinar em nome do Fundo, contratos de compra e venda, contratos de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política da Investimento do Fundo;
- V. monitorar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo;
- VI. supervisionar a performance do Fundo;
- VII. elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- VIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

- IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
 - X. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
 - XI. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
 - XII. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;
 - XIII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FII em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- XIII. Exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo.

Parágrafo 2º: O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através da Administradora e através deste Regulamento, constituiu a Gestora sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 3º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

Parágrafo 4º: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do

direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

Parágrafo 5º: O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da assembleia geral.

Parágrafo 6º: Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador:

I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que assembleia geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Parágrafo 7º: Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 14 As atividades de escrituração de quotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo 1º - O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 2º - Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de

serviços de custódia.

Parágrafo 3º - As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 15 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços.

Parágrafo Único: Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para a prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo.

Artigo 16 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

Artigo 17 Além do disposto no Artigo 14, Parágrafo 1º, acima, o Gestor desempenhará as seguintes atividades:

I - decidir sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento do Fundo em Imóveis Alvos e Outros Ativos, com poderes para adquirir e alienar os Imóveis Alvos e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, sempre observando, em conjunto com o Administrador, a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo; e

II - Identificação de oportunidades de negócio, orientação ao Administrador na negociação para aquisições dos Imóveis-Alvo e gerenciamento dos mesmos.

Parágrafo Único: Observadas as previsões regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, e sem prejuízo das obrigações previstas acima, o Gestor poderá subcontratar com terceiros e/ou com empresas de seu grupo econômico, serviços e/ou consultoria relativos à gestão patrimonial do

Fundo ora contratada, sendo que a remuneração de tais terceiros será devida direta e exclusivamente pelo Gestor.

Artigo 18 A remuneração do Gestor será definida no Contrato de Gestão firmado entre as partes.

CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 19 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do FUNDO, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 20 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

- I - preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo; e
- II - a compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo, e Outros Ativos.

Parágrafo 1º: O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

Artigo 21 Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

- I - o Administrador e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- II - o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou
- III - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 22 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I - Ativos Imobiliários; e

II - Outros Ativos, quais sejam:

- a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
- b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;
- c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- d) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM 401;
- e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- g) letras hipotecárias;
- h) letras de crédito imobiliário; e
- i) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo 1º: É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme inciso II do Artigo 22, abaixo.

Parágrafo 2º: Em caráter temporário, o Fundo poderá até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, a exclusivo critério do Gestor.

Parágrafo 3º: Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 4º: O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo 5º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 7º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 23 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:

I - títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555; e

II - derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 24 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Parágrafo Único: Os Imóveis - Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional.

Artigo 25 Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos vendidos o pagamento das despesas relativas à

transferência dos Imóveis-Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Artigo 26 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 27 Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e

aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) **Risco de Crédito** - Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) **Riscos de Liquidez** - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) **Risco do Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá



ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(vi) **Risco tributário** - A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social - “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(viii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** - O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(ix) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** - Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

(xi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do

dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

(xii) **Riscos ambientais** - Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xiii) **Risco de desapropriação** - Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xiv) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xv) **Riscos de despesas extraordinárias** - O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como

rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xvi) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xvii) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** - Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xviii) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** - Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas



propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xix) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Artigo 26 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) destituição ou substituição do Gestor ou do Custodiante, e escolha de seu respectivo substituto, observado o disposto nos parágrafos 5º, 6º e 7º do Artigo 13, do Regulamento do Fundo;
- (v) emissão de novas cotas, observado o procedimento estabelecido no artigo 39 deste Regulamento;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo;
- (viii) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

- (x) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- (xiii) alteração da Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*);
- (xiv) deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação em nome do Fundo;
- (xv) operações com Partes Relacionadas.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da taxa de performance, se houver.

Parágrafo 3º: Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 4º: O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 5º: O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º: A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

I - ser Cotista do Fundo;

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

Artigo 30 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º: A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*) , com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais 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 do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8º: Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo Único do Artigo 30 deste Regulamento; e

II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 31 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

Artigo 32 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º: As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 6º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 7º: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III - ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º: É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9º: O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.



Parágrafo 10: Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

- I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II - cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 11: É vedado ao Administrador do Fundo:

- I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;
- II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III - condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

Parágrafo 12: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 13: Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I - o Administrador ou o seu Gestor;
- II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III - empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 14: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;

II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III - todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 15: A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao cotista.

Parágrafo 16: O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 33 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo 1º: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 2º: Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consultam quando couber.

Artigo 34 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 35 As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo e em conformidade características de primeira emissão constantes do “Suplemento da Primeira Emissão, anexo a este Regulamento.

Parágrafo 2º: As Cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

Parágrafo 3º: Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º: Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo.

Artigo 36 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 37 O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 38 Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo Único: Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Artigo 39 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador poderá, após recomendação do Gestor, decidir por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao valor total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), já considerando o valor das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo; e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante

laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na assembleia geral que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data da Assembleia que deliberar pela nova emissão.

Parágrafo 4º: Na nova emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

Parágrafo 5º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 40 A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo Único: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 41 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV - condições para integralização de Cotas.

Artigo 42 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Artigo 43 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

Artigo 44 A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, e/ou (iii) outros ativos, conforme relação prevista no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante

de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 3º: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma das seguintes Empresas de Avaliação:

- I - Consult Soluções Patrimoniais e Avaliações;
- II - York & Partners Fair Opinion Consultoria; ou
- III - Empresa de avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

Parágrafo 4º: Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 5º: A integralização em bens e direitos prevista no “caput” deste Artigo, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.

Parágrafo 6º: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 7º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

Artigo 45 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 46 Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação antecipada do Fundo.

Artigo 47 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

Parágrafo Único: Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Artigo 48 O titular de cotas do FUNDO:

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

Artigo 49 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 50 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 51 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 52 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 53 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 54 Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º: Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:



I - No prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

II - no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 55 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 55 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 56 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos

títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3º do Artigo 31 deste Regulamento.

.

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 57 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I - Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*) ;
- II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, respeitando o valor máximo previsto no parágrafo único do Artigo 61 deste Regulamento;
- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;

DocuSign Envelope ID: C00CF5DD-2A90-4E0D-8242-D9C88688824B

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV - despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 58 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e



IV - formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas quotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 59 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 60 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 61 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único: A remuneração devida ao auditor independente não poderá ser superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado.

CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 62 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em

balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Artigo 63 O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único: Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do 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; constituição de fundo de reserva; e

- g) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo;
- i) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 65 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras
- b) o relatório do auditor independente.
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária.

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 66 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral extraordinária;

III - fatos relevantes.

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

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária;

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472; e

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I - na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II - na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III - na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

Artigo 67 A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 68 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1º: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste artigo por meio

físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2º: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO IX - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 69 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 70: Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website www.brtrust.com.br.

Parágrafo 1º: O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo 2º: O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.



DocuSign Envelope ID: C00CF5DD-2A90-4E0D-8242-D9C88688824B

Artigo 71 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.



**ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO
HESSEL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas até [.] ([.]) cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Valor da Cota:	O preço de emissão das cotas será de R\$ [.]00 ([.] reais), que será corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o dia útil imediatamente anterior à data da integralização (" <u>Valor da Cota</u> ").
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de até R\$ [.]00 ([.] de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (" <u>Volume Total da Oferta</u> ").
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo (" <u>Distribuição Parcial</u> "), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, [.] ([.] mil) cotas, totalizando o montante de R\$ [.]00 ([.] de reais) (" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ").
Investimento Mínimo	Não haverá aplicação mínima por investidor.
Número de Séries:	Única.
Classe de Cotas:	Única
Remuneração / Benchmark:	[.]% ([.] por cento) ao ano, exponencial, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

DocuSign Envelope ID: C00CF5DD-2A90-4E0D-8242-D9C88688824B

Forma de Distribuição:	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (" <u>Instrução CVM nº 476/09</u> "), da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, <i>caput</i> , da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.
Forma de Integralização:	As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, no ato da subscrição das cotas.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476/09, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.
Público Alvo	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e as cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.



DocuSign Envelope ID: C00CF5DD-2A90-4E0D-8242-D9C88688824B

--	--

4

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU O REGULAMENTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO
DO**

BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 39.317.150/0001-69

Pelo presente instrumento particular, a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora (“**Administrador**”) do **BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário organizado sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 39.317.150/0001-69 (“**Fundo**”),

CONSIDERANDO QUE:

- (i) até a presente data não foi realizada qualquer emissão, subscrição ou integralização de cotas do Fundo;
- (ii) o Administrador deseja alterar o regulamento do Fundo; e
- (iii) diante da ausência de cotistas, a alteração do regulamento do Fundo não demanda a observação do disposto no artigo 18, II, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”).

RESOLVE, o Administrador, deliberar por aprovar:

- (i) a ratificação da contratação, pelo Fundo, da **BR PROPERTIES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.751/0001-49 (“**Consultor Imobiliário**”) para a prestação de serviços de consultoria imobiliária, observado que, na hipótese do Consultor Imobiliário obter seu credenciamento como gestor de títulos e valores mobiliários perante a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, fica desde já autorizado que o Consultor Imobiliário assumirá automaticamente a função de gestor do Fundo, sem que para tal seja necessária nova aprovação específica em assembleia geral de cotistas do Fundo, com exceção da aprovação em sede de assembleia geral de conflito de interesses a ser realizada nos termos dos documentos da Primeira Emissão de Cotas do Fundo (conforme abaixo definido);

- (ii) alteração de determinados artigos do regulamento do Fundo em linha com o item (i) acima e inclusão do Artigo 19, com a renumeração dos artigos seguintes, conforme versão consolidada no texto que consta do Anexo A a este instrumento (“**Regulamento**”); e
- (iii) a re-ratificação do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo, celebrado em 22 de dezembro de 2020, de modo a re-ratificar os itens (a) Valor da Emissão, (b) Quantidade de Cotas Emitidas, (i) Distribuição Parcial e Cancelamento da Primeira Emissão e (k) Lote Adicional, que passarão a vigor de acordo com as seguintes novas redações:

*“a) Valor da Emissão: a Primeira Emissão será de, inicialmente, até R\$ 530.000.000,00 (quinhentos e trinta milhões de reais), sem considerar as cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), se emitidas, observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (“**Valor da Emissão**”);*

b) Quantidade de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de cotas a serem emitidas é de, inicialmente, até 5.300.000 (cinco milhões e trezentas mil) cotas, sem considerar as cotas do Lote Adicional, se emitidas, observada a possibilidade de Distribuição Parcial;

*(i) Distribuição Parcial e Cancelamento da Primeira Emissão: na Primeira Emissão do Fundo será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das cotas, observado o montante mínimo de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondente a 2.000.000 (dois milhões) de Cotas (“**Montante Mínimo**”). Caso não sejam subscritas Cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o Fundo será liquidado, nos termos do artigo 13, § 2º, II da Instrução CVM 472 e a Primeira Emissão será cancelada. Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo, mas não correspondente ao Valor da Emissão, o Administrador poderá deliberar pela manutenção da Oferta*

e realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor;

(k) Lote Adicional: o Valor da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais), correspondente a até 1.060.000 (um milhão e sessenta mil) Cotas, em virtude de lote adicional.”

Sendo assim, assina o presente instrumento eletronicamente.

São Paulo, 20 de maio de 2021.

RODRIGO
MARTINS

CAVALCANTE:1690
13257830

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
(Administrador)

Assinado de forma digital
por RODRIGO MARTINS
CAVALCANTE:1691325783

Ados: 2021.05.21
15:21:23 -03'00'

ANEXO A**REGULAMENTO DO****BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES**

Artigo 1º O BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“**Fundo**”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial (a) a Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472, bem como qualquer regulamentação que venha a substituí-la; e (d) o Código ANBIMA.

Parágrafo 1º: A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

Parágrafo 2º: Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e das leis e regulamentações aplicáveis, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

Parágrafo 3º: Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforma descritos abaixo. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; e (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas.

“Administrador”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

“**ANBIMA**”: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

“**Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas**”: Assembleia geral de Cotistas do Fundo.

“**Ativos Imobiliários**”: (i) Imóveis-Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo; (ii) ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, conforme sua Política de Investimentos, e que tenham como objetivo exclusivo o investimento em Imóveis-Alvo e (iii) cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento exclusivamente o investimento em Imóveis-Alvo.

“**Auditor Independente**”: empresa de auditoria independente credenciada na CVM e que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme orientação do Consultor Imobiliário, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo, devendo ser uma empresa de primeira linha e reconhecidamente uma das 4 (quatro) maiores do setor.

“**B3**”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901.

“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”: tem o significado atribuído no Artigo 7º deste Regulamento.

“**BACEN**”: o Banco Central do Brasil.

“**Boletim de Subscrição**”: boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

“**Capital Autorizado**”: tem o significado atribuído no Artigo 39 deste Regulamento.

“**Código ANBIMA**”: o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros atualmente em vigor.

“**Consultor Imobiliário**” ou “**Gestor**”: significa a **BR Properties S.A.**, companhia aberta, com sede na Av. Das Nações Unidas, 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, na Cidade e estado de São Paulo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.751/0001-49, para atuar como consultor imobiliário do Fundo e, uma vez obtido o registro de gestor de títulos e valores mobiliários perante a CVM e a ANBIMA, para atuar como gestor do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

“**Contrato de Consultoria**”: Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários, a ser firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário para a

prestação dos serviços de consultoria relacionados aos Ativos Imobiliários, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos, observados os limites deste Regulamento.

“Cotas”: as cotas de emissão do Fundo, as quais representam frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural.

“Cotistas”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo, quando referidos em conjunto.

“CVM”: a Comissão de Valores Mobiliários.

“Despesas Extraordinárias”: despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (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 à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.

“Dia Útil”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo – SP; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

“Escriturador”: a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, já qualificada.

“Formador de Mercado”: pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos deste Regulamento.

“Fundo”: o BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

“Imóveis-Alvo”: bens imóveis e/ou direitos reais sobre bens imóveis comerciais ou industriais, construídos e preponderantemente ocupados, destinados a locação ou arrendamento, ou direitos a eles relativos, os quais deverão estar localizados no território nacional, predominantemente nas Cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro e regiões metropolitanas do Brasil, a serem adquiridos, direta ou indiretamente, pelo Fundo.

“Indenização do Consultor”: tem o significado atribuído no Artigo 16 deste Regulamento.

“Instrução CVM 472”: a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores, bem como quaisquer outras que venham a substituí-la.

“**Instrução CVM 539**”: a Instrução da CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, e eventuais alterações posteriores, bem como quaisquer outras que venham a substituí-la.

“**Instrução CVM 555**”: a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores, bem como quaisquer outras que venham a substituí-la.

“**IPCA**”: o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

“**Justa Causa**”: considera-se Justa Causa **(A)** uma decisão judicial e/ou arbitral, e/ou **(B)** uma decisão administrativa irrecorrível; quaisquer delas condenatórias, proveniente de autoridade competente, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM, exceto se obtido efeito suspensivo de referidas decisões **(i)** reconhecendo fraude por parte do Consultor Imobiliário no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; **(ii)** contra o Consultor Imobiliário apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; e **(iii)** reconhecendo a prática de atos caracterizados como conflito de interesses sem a aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas; **(iv)** contra o Consultor Imobiliário apontando violação ao dever de lealdade, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 471; **(v)** contra o Consultor Imobiliário relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

“**Laudo de Avaliação**”: o laudo de avaliação de cada um dos Imóveis-Alvo, dos bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo ou utilizados na integralização das Cotas, conforme o caso, elaborado por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. e Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., a qual será contratada pelo Administrador, desde que que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador ou do Consultor Imobiliário, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

“**Lei nº 8.668**”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e eventuais alterações posteriores, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências.

“**Lei nº 9.779**”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e eventuais alterações posteriores, que altera o regime tributário para fundos de investimento imobiliário estabelecidos pela Lei nº 8.668.

“**Outros Ativos**”: os seguintes ativos:

- a) letras hipotecárias;
- b) letras de crédito imobiliário;
- c) letras imobiliárias garantidas; e
- d) certificados de recebíveis imobiliários.

“Partes Relacionadas”: Serão consideradas partes relacionadas: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Consultor Imobiliário, bem como de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto, contrato social ou regimento interno do Administrador ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“Patrimônio Líquido”: a soma dos ativos e disponibilidades a receber, mais o valor da carteira, menos as exigibilidades do Fundo.

“Política de Investimentos”: tem o significado atribuído no Artigo 20 deste Regulamento.

“Público Alvo”: o público em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, neste último caso, desde que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo, sendo vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão da espécie de oferta adotada.

“Rentabilidade Garantida”: a rentabilidade mínima garantida do Fundo, prestada pelo Consultor Imobiliário, nos termos e pelo prazo previstos nos documentos da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, o que não representa qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

“Taxa de Administração”: a taxa de administração devida pelo Fundo ao Administrador, prevista no Artigo 7º deste Regulamento.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria e escrituração de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração e gestão do Fundo, podendo, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, em especial aquelas previstas no Artigo 32 e seguintes da Instrução CVM 472 e neste Regulamento:

I - adquirir ou alienar, em nome do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, **(a)** Ativos Imobiliários, observado o disposto no parágrafo 1º do Artigo 4º e **(b)** Outros Ativos;

II - providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros de Cotistas e de transferência de Cotas; **(b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; **(c)** a documentação relativa aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e às operações do Fundo; **(d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e **(e)** o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do artigo 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados;

IV - observado o disposto neste Regulamento, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

- VIII - divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- IX - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- X - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- XI - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XII - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XIII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros, incluindo, sem limitação, do Consultor Imobiliário;
- XIV - contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos: **(a)** distribuição de novas Cotas do Fundo; **(b)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; **(c)** empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis-Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e **(d)** formador de mercado para as Cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor e conforme o caso;
- XV. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- XVI. empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios,

devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimentos do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;

XVII. exercer a Política de Investimentos do Fundo ou outorgar ao Consultor Imobiliário mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;

XVIII. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízo de eventual procuração pública para que o Consultor Imobiliário possa realizar tais atos, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria; e

XIX. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de movimentação de contas, administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento.

Parágrafo 1º: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XIII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 2º: É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliário o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º: A contratação de Partes Relacionadas ao Administrador e Consultor Imobiliário para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º: Nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução da CVM 472, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários.

Artigo 4º O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: O Administrador, o Consultor Imobiliário e empresas a esses ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo 2º: O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, exceto nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, e após o recebimento de recomendação do Consultor Imobiliário, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, observada a Política de Investimentos prevista no Capítulo VIII:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
- II. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Imobiliários para o Fundo; e
- III. Alugar, arrendar, bem como permitir a exploração dos Ativos Imobiliários, inclusive por meio da concessão de direito real de superfície.

Artigo 5º É vedado ao Administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- I – receber depósito em sua conta corrente;
- II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III – contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - aplicar no exterior os recursos captados no país;
- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- VIII – ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Consultor Imobiliário, bem como entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do

Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

IX – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

X - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XI – 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;

XII - realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do fundo.

Artigo 6º: As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Administrador. O Administrador é devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 7º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão da carteira do Fundo, tesouraria, controle e

processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a **(i)** 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (caso tal base seja de até R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), **(ii)** 1,14% (um inteiro e quatorze centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (caso tal base esteja entre R\$1.000.000.000,01 (um bilhão de reais e um centavo) e R\$2.000.000,00 (dois bilhões de reais) e **(iii)** 1,11% (um inteiro e onze centésimos por cento) ao ano, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (caso tal base seja superior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais)), observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a contar da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.

Parágrafo 1º: A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

Parágrafo 2º: Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada base de cálculo (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”): **(i)** 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 Taxa de Administração, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX); ou **(ii)** o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item “i” deste item.

Parágrafo 3º: O Administrador voltará a adotar o valor do Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as Cotas do Fundo deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo 4º: A Taxa de Administração engloba também os pagamentos devidos ao Consultor Imobiliário ou ao Gestor a título de taxa de consultoria ou de gestão, nos termos do Contrato de Consultoria, e ao Custodiante, conforme aplicável, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

Parágrafo 5º: Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, será devido ao Escriturador o valor correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Artigo 8º Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

Artigo 9º O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 10 A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, desde que recomendado pelo Consultor Imobiliário, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas sendo emitidas para fins exclusivos de arcar com os custos de distribuição de referida emissão. Com exceção da referida taxa de distribuição primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa a ser cobrada pelo Fundo. O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 11 O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º: O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) Dias Úteis, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e

Documentos. Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento em que haja a deliberação pela liquidação do Fundo, esta deverá ser efetuada pelo Administrador.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador deverá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer outro terceiro contratado.

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XII deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger um novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, neste último caso, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 11: O Administrador também poderá ser destituído e substituído por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 32 deste Regulamento.

CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 12 As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo 1º: O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º: Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, observadas, em todos os casos, as demais disposições e limitações previstas no Regulamento, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

Parágrafo 3º: As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo e, em todos os casos, descontadas da Taxa de Administração.

Artigo 13 A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas pelo Administrador, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

Artigo 14 Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, para a prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, salvo se aprovado pelos cotistas em assembleia geral.

Artigo 15 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 16 No uso da atribuição conferida pelo artigo 29 da Instrução CVM 472, o Administrador contratou o Consultor Imobiliário para prestar os serviços de consultoria imobiliária em relação à administração e gestão imobiliária e operacional dos Ativos Imobiliários, nos limites da regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º: O Consultor Imobiliário prestará os serviços de consultoria sempre observando as competências e diretrizes da Assembleia Geral de Cotistas, as disposições

do Contrato de Consultoria e a competência do Administrador, conforme aplicável, nos termos previstos neste Regulamento, e será responsável pelas atribuições abaixo, a serem prestadas no curso ordinário dos negócios relativos à administração e gestão imobiliária dos Ativos Imobiliários:

- (i) identificar, analisar, selecionar e recomendar ao Administrador, aquisição, aumento da participação, venda, desinvestimento e/ou alienação de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) para os fins do inciso (i) acima, assessorar e orientar o Administrador a executar os negócios jurídicos, contratos e documentos para os fins neles previstos, inclusive memorandos de intenções vinculantes ou não, bem como instrumentos de opção de compra e/ou venda dos ativos existentes e que possam vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento;
- (iii) monitorar a performance dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- (iv) recomendar ao Administrador sobre a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado, observadas as atribuições e competência do Administrador, nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;
- (v) identificar, analisar, selecionar e compartilhar com o Administrador potenciais inquilinos para os Imóveis-Alvo;
- (vi) avaliar condições de mercado e assessorar o Administrador em quaisquer negócios imobiliários que venham a ser realizados pelo Fundo, incluindo a negociação com inquilinos e potenciais inquilinos dos Imóveis-Alvo e de aquisições de novos Ativos Imobiliários ou oportunidades de investimento em outros Ativos Imobiliários que possam vir a ser adquiridos pelo Fundo;
- (vii) assessorar o Administrador na prática dos atos negociais relacionados a locações, arrendamentos e/ou direito real de superfície dos Imóveis-Alvo;
- (viii) assessorar o Administrador no processo de cobrança administrativa de inquilinos inadimplentes;
- (ix) realizar a gestão da cobrança dos alugueis e encargos junto aos locatários, exclusivamente mediante a emissão dos correspondentes boletos de pagamento em nome do Fundo e conferência do extrato, com acesso exclusivo a uma conta bancária na modalidade cobrança para essa finalidade;
- (x) realizar a gestão das despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários;

- (xi) fiscalizar e verificar o cumprimento das obrigações dos ocupantes dos Imóveis-Alvo, detidos diretamente pelo Fundo e/ou por meio de sociedade de propósito específico, decorrentes dos respectivos contratos e comunicar aos ocupantes eventuais descumprimentos de que tenha ciência, comunicando ao Administrador quaisquer descumprimentos que não tenham sido sanados;
- (xii) dentro de sua competência, praticar todos os atos necessários para realizar as operações necessárias à Política de Investimentos do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (xiii) intermediar o relacionamento do Fundo com os inquilinos dos Imóveis-Alvo;
- (xiv) assessorar o Administrador na condução das renovações, das revisionais, de despejo e dos distratos dos contratos e novos contratos, relativos aos Imóveis-Alvo, acompanhando sua elaboração e negociação;
- (xv) recomendar ao Administrador estratégias para (a) desinvestimento do Fundo, observado o disposto neste Regulamento; (b) reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (c) realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, observada a limitação de suas atribuições constantes do Contrato de Consultoria e deste Regulamento;
- (xvi) recomendar ao Administrador a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e a opção (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xvii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de consultor imobiliário do Fundo;
- (xix) caso seja mandatado pelo Administrador nesse sentido, votar nas assembleias gerais dos Imóveis-Alvo, caso o Fundo seja condômino, dos Ativos Imobiliários e/ou dos Outros Ativos detidos pelo Fundo, nos limites da regulamentação aplicável;
- (xx) mediante outorga de procuração específica pelo Fundo, representado pelo Administrador, conduzir negociações para que, os condomínios dos Imóveis-Alvo contratem e/ou substituam as empresas terceirizadas dos Imóveis-Alvo contratadas para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos e exploração de estacionamento dos Imóveis-Alvo;

- (xxi) sugerir ao Administrador modificações a este Regulamento no que se refere à competência do Consultor Imobiliário;
- (xxii) recomendar e coordenar, após aprovação do Administrador, nos termos do Contrato de Consultoria e deste Regulamento, a implementação de benfeitorias nos Imóveis-Alvo e de obras e serviços relacionados à sua manutenção, melhoramentos e reformas relacionadas a potenciais novos inquilinos, a serem executados por terceiros, observada, em todos os casos, a Política de Investimentos;
- (xxiii) enviar ao Administrador, sempre que solicitado, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos em decorrência dos serviços prestados no âmbito do Contrato de Consultoria, e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos, devendo, inclusive, enviar em menor prazo, quando assim exigido pelos órgãos reguladores;
- (xxiv) mediante outorga de procuração específica pelo Administrador, na qualidade de representante do Fundo, representar o Fundo perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, sejam eles municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados ao empreendimento e seus locatários, às ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos ativos integrantes da carteira do Fundo; e
- (xxv) observar e fazer cumprir as disposições neste Regulamento e do Contrato de Consultoria e cumprir as deliberações da Assembleia Geral, naquilo que lhe for aplicável.

Parágrafo 2º: Os procedimentos de contratação e substituição do Consultor Imobiliário, incluindo o eventual pagamento de multa por rescisão sem Justa Causa do Contrato de Consultoria, se aplicável, bem como os demais termos e condições da prestação dos serviços de consultoria, observarão as disposições e formalidades previstas no Contrato de Consultoria.

Artigo 17 O Contrato de Consultoria vigorará pelo mesmo prazo de duração do Fundo, e poderá ser rescindido **(i)** automaticamente nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º abaixo; **(ii)** unilateralmente pelo Consultor Imobiliário, nos termos do Parágrafo 2º abaixo; **(iii)** unilateralmente pelo Fundo e consequente destituição do Consultor Imobiliário, com ou sem Justa Causa nos termos do Parágrafo 4º e do Parágrafo 5º abaixo; ou **(iv)** por mútuo acordo entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, por meio de distrato.

Parágrafo 1º: São eventos de rescisão automática do Contrato de Consultoria: (i) extinção ou liquidação do Fundo, observados os termos do Regulamento; (ii) pedido de

recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência, decretação de falência, intervenção, liquidação extrajudicial ou dissolução do Consultor Imobiliário; ou (iii) superveniência de qualquer normativo ou instrução de autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o Fundo e/ou a prestação dos serviços objeto do Contrato de Consultoria.

Parágrafo 2º: O Consultor Imobiliário poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, renunciando às suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Administrador com antecedência mínima de 90 (noventa) dias. Na hipótese de rescisão unilateral pelo Consultor Imobiliário, o Administrador deverá tomar as medidas necessárias para a imediata substituição do Consultor Imobiliário, o que se dará com a convocação da assembleia geral, que deverá ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da comunicação de rescisão pelo Consultor Imobiliário, sendo que o Consultor Imobiliário continuará obrigado a prestar os serviços de gestão ao Fundo até a sua efetiva substituição, observado o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias.

Parágrafo 3º: Caso a rescisão do Contrato de Consultoria se dê em razão de um evento de Justa Causa, por meio de deliberação dos Cotistas, o Fundo, mediante envio de notificação por escrito e justificada pelo Administrador nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Consultoria independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Consultor Imobiliário receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, calculada e paga nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria, adicionalmente ao disposto no Parágrafo 4º abaixo.

Parágrafo 4º: Caso a rescisão do Contrato de Consultoria se dê em razão de um evento de Justa Causa, por meio de deliberação dos Cotistas, e a decisão judicial, arbitral ou administrativa que fundamentou a Justa Causa venha a ser revertida pelo Consultor Imobiliário no competente foro, o Consultor Imobiliário fará jus à remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento, nos termos dos documentos da Primeira Emissão.

Parágrafo 5º: Em caso de rescisão do Contrato de Consultoria pelo Fundo sem ocorrência de um evento de Justa Causa, por meio de deliberação dos Cotistas, o Fundo deverá enviar uma notificação por escrito e justificada pelo Administrador ao Consultor Imobiliário nesse sentido, com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Consultor Imobiliário receberá (i) a remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento, nos termos dos documentos da Primeira Emissão e (ii) uma multa contratual indenizatória equivalente a 12 (doze) meses do valor original da remuneração devida ao Consultor Imobiliário, a ser paga em 12 (doze) parcelas mensais, nos termos do Contrato de Consultoria, sendo certo que a multa contratual aqui

prevista será paga apenas ao Consultor Imobiliário que tenha sido substituído, nos termos e prazos pactuados, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo consultor imobiliário a título de remuneração pelos serviços de consultoria prestados ao Fundo durante o período ora previsto (“**Indenização do Consultor**”).

Parágrafo 6º: A Indenização do Consultor será apurada com base no mês imediatamente anterior ao do envio da notificação pelo Administrador em nome do Fundo.

Parágrafo 7º: A Indenização do Consultor será paga diretamente pelo Fundo e incluída na Taxa de Administração nos termos deste Regulamento.

Artigo 18 Caso o Fundo, diretamente por seu Administrador por meio de deliberação dos Cotistas, altere o Regulamento sem a concordância do Consultor Imobiliário para reduzir unilateralmente a remuneração do Consultor Imobiliário, o Consultor Imobiliário poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, mediante envio de aviso prévio ao Administrador com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sendo que, neste caso, serão aplicados os efeitos de uma rescisão sem Justa Causa, incluindo o pagamento da Indenização do Consultor prevista no Parágrafo 5º do Artigo 17 acima, observadas as condições previstas no Contrato de Consultoria.

Artigo 19 Mediante a obtenção de credenciamento do Consultor Imobiliário como gestor de títulos e valores mobiliários perante a CVM e a ANBIMA, o Consultor Imobiliário assumirá automaticamente a função de gestor do Fundo, sem que para tal seja necessária aprovação específica em Assembleia Geral, com exceção da aprovação em sede de assembleia geral de conflito de interesses a ser realizada nos termos dos documentos da Primeira Emissão de Cotas do Fundo.

Parágrafo Único: Na hipótese prevista neste Artigo 19, os pagamentos devidos ao Consultor Imobiliário, nos termos do Contrato de Consultoria continuarão a ser devidos ao Consultor Imobiliário, a título de remuneração do gestor do Fundo, não sendo devida qualquer remuneração adicional ao Consultor Imobiliário em vista do exercício da função de gestor do Fundo.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 20 É objetivo do Fundo a obtenção de renda, a ser auferida mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo, com foco na exploração direta ou indireta de Imóveis-Alvo, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários e da exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, dos Imóveis-Alvo, direta ou indiretamente, não obstante, poderá buscar ganho de capital,

conforme orientação do Consultor Imobiliário, por meio de compra e venda de Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º: Para os fins do Código ANBIMA, das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10, o FUNDO é classificado como FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação “híbrido”.

Parágrafo 2º: A parcela dos recursos do Fundo que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários poderá ser alocada em Outros Ativos, sujeito aos demais limites dispostos na Política de Investimentos, de modo que o Fundo poderá, também, obter rendimentos decorrentes desses investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido.

Parágrafo 3º: Sem prejuízo do objetivo primordial do Fundo descrito acima e da sua Política de Investimentos, o Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Ativos Imobiliários, bem como a partir da (i) realização de desinvestimentos oportunistas de tais Ativos Imobiliários; ou (ii) cessão de bens e/ou direitos relacionados aos Ativos Imobiliários, a exclusivo critério do Administrador e conforme orientação do Consultor Imobiliário, observados os termos deste Regulamento.

Parágrafo 4º: O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Consultor Imobiliário.

Parágrafo 5º: O Fundo poderá contar com Rentabilidade Garantida, prestada pelo Consultor Imobiliário e/ou entidades a ele ligadas, o que não representa qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 21 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, preponderantemente, mediante (i) locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo direta ou indiretamente e (ii) a compra e venda de Ativos Imobiliários e Outros Ativos, observados, em todos os casos, os limites estabelecidos no Artigo 19 deste Regulamento (“**Política de Investimentos**”).

Parágrafo 1º: O Administrador, mediante recomendação do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, e aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral de Cotistas, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do

Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, seja por conta de necessidades de manutenção, melhoramentos, ou atualizações dos Imóveis-Alvo, inclusive no contexto de uma nova locação, ou de uma locação já existente, com o intuito de eventual retenção de inquilinos. Caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

Parágrafo 4º: É vedado ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 5º: Em caráter temporário, o Fundo poderá, pelo prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da primeira integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de fundos de investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555, a exclusivo critério do Administrador.

Parágrafo 6º: O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Parágrafo 7º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: **(a)** não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; **(b)** não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e **(c)** não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 8º: Os Imóveis-Alvo a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 22 Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos

em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

I - o Administrador, o Consultor Imobiliário e Partes Relacionadas a eles, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor contábil dos Ativos Imobiliários; ou

II - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

Artigo 23 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos deverá ser aplicada, conforme decisão do Administrador, em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555.

CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS-ALVO

Artigo 24 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados e/ou cedidos a terceiros, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento e/ou cessão a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os tributos, impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, salvo se de forma diversa estiver estabelecido no contrato de locação, importâncias estas que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente às licenças e alvarás necessários para as o desenvolvimento de suas atividades sociais nos Imóveis-Alvo objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Artigo 25 Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos Imóveis-Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Artigo 26 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 27 Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) **Risco da Pandemia do Covid – 19** - Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde - OMS decretou a pandemia decorrente do novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, aumento na vacância de imóveis, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante nos negócios do Fundo.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos pelo Fundo, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Imobiliários e Outros Ativos.

(iii) **Risco relacionado a surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças transmissíveis em todo o mundo** - Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças em geral ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou mers, a síndrome respiratória aguda grave ou sars e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados do Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

(iv) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis-Alvo. Assim,

por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis-Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(v) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação valor da Cota, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a conseqüente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo, não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

(vi) **Risco de os valores dos imóveis da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado** - Os imóveis são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, o Administrador e o Consultor Imobiliário podem ajustar a avaliação dos imóveis componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório do Administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo, não necessariamente o valor dos imóveis

integrantes da carteira do Fundo estarão condizentes com o seu valor de mercado. Dessa forma, em caso de alienação de tais imóveis, o Fundo poderá receber um valor inferior àquele descrito no relatório do Administrador e em suas demonstrações financeiras, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(vii) **Risco de o Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Administrador e o Consultor Imobiliário poderão não encontrar Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(viii) **Risco tributário** - O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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, incluindo aquela proposta no Projeto de Lei nº 1.952 de 2 de abril de 2019.

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas. Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham

como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

(ix) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - 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.

(x) **Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário** - O Administrador necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das Cotas, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio ao Administrador para o cálculo correto do valor a ser retido e recolhido a título de IR no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para o Administrador quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R\$0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador e ao Consultor Imobiliário sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pelo Administrador e/ou pelo Consultor Imobiliário, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(xi) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda

que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Imóveis-Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Imóveis-Alvo pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Imóveis-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que a totalidade dos Ativos Alvo ser adquirida ou de que estará sempre locada ou arrendada. Dessa forma, qualquer adversidade na rentabilidade dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, pode acarretar um impacto negativo nos resultados do Fundo maior do que acarretaria no caso de não haver concentração da carteira e, por conseguinte, impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

(xii) **Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros** – O Fundo poderá deter participação em Ativos Imobiliários, cuja administração seja realizada por empresas especializadas, inclusive ligadas ao Consultor Imobiliário, se aprovadas pelos cotistas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pelo Administrador, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

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

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

(xv) **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.

(xvi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não está sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.

(xvii) **Riscos relacionados a ações de despejo em decorrência da Covid-19** - Em 10 de junho de 2020, foi promulgada a Lei nº 14.010, a qual estabelece o regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de direito privado no período da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde em decorrência do novo coronavírus (Covid-19). O projeto da referida lei previa, em seu artigo 9º, a suspensão da possibilidade de concessão de liminar em ação de despejo de imóveis urbanos (residencial e não residencial), prevista no artigo 59, §1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245/91. Apesar de tal dispositivo ter sido objeto de veto presidencial, a concessão de liminar para despejo dependerá da análise judicial das peculiaridades de cada caso, sendo que, poderão ser indeferidas, inviabilizando a retomada dos imóveis locados pelo Fundo. O Fundo pode não ser capaz de reaver os imóveis eventualmente locados e em situação de inadimplência, hipótese em que as suas receitas poderão ser adversamente afetadas.

(xviii) **Riscos ambientais** – Os Imóveis-Alvo ou outros imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação,

regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências diretas e/ou 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.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e ao Administrador.

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 as empresas 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 ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis. Adicionalmente, existe a possibilidade de as

leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

(xix) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos imóveis 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.

(xx) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo e, por conseguinte, na rentabilidade dos Cotistas.

(xxi) **Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais,

custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas e custos ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

(xxii) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis. A eventual desvalorização dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Ativos Imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde os Ativos Imobiliários se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Imobiliários; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos Ativos Imobiliários em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão de eventuais obras e reformas dos Ativos Imobiliários; (viii) aumento dos custos de eventuais obras e reformas; (ix) lançamento de novos ativos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos Imóveis-Alvo investidos pelo fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os Imóveis-Alvo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas. A desvalorização dos imóveis por quaisquer dos fatores acima elencados pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxiii) **Risco de vacância** – Poderá não haver sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Imóveis-Alvo nos quais o fundo venha a investir, 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-Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis-Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxiv) **Riscos relativos à aquisição dos Imóveis-Alvo** – Após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxv) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer direito aos ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

(xxvi) **Risco decorrente de alterações do Regulamento** - O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

(xxvii) **Risco relativo às novas emissões e diluição** - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para ou não exerça o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões do Fundo ser reduzida.

(xxviii) **Risco de conflito de interesse** - A Instrução CVM 472 e o Regulamento preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os prestadores de serviço, ou entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a

contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, 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 do Administrador, Consultor Imobiliário, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e esses sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, eles poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, e poderão resultar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

(xxix) **Risco de substituição do Consultor Imobiliário** - O Consultor Imobiliário poderá ser destituído pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o disposto no Regulamento e no Contrato de Consultoria. Em caso de destituição do Consultor Imobiliário, serão devidas a Indenização do Consultor Imobiliário, conforme previsto no Regulamento e no Contrato de Consultoria, o que poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo. Adicionalmente, a substituição do Consultor Imobiliário pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Consultor Imobiliário e de sua equipe, incluindo originação de negócios e avaliação de ativos. A substituição do Consultor Imobiliário pode fazer com que o novo gestor de recursos, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

(xxx) **Risco relativo à não substituição do Administrador** - Durante o prazo de duração do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar 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 e, consequentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

(xxxi) **Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real** - O Fundo poderá adquirir Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Imóveis-Alvo pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao Imóvel-Alvo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Imóveis-Alvo pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e tributos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. 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.

(xxxii) **Risco de regularidade dos imóveis** - A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo, mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Importante observar que os imóveis que compõem os Ativos Imobiliários do Fundo dependem de diversos cadastros perante órgãos estaduais e municipais, e, por conseguinte, obtenção e regular manutenção de licenças e alvarás dos órgãos competentes, como, por exemplo, Prefeitura local e Corpo de Bombeiros estadual, para a devida instalação, operação e funcionamento das sociedades que ocupam os imóveis. No tocante às licenças de responsabilidade da Prefeitura local, destacam-se o Habite-se a Licença de Instalação e Funcionamento. O Habite-se atesta que as edificações realizadas nos imóveis foram concluídas de acordo com os projetos aprovados perante as autoridades competentes e em conformidade com a legislação municipal, não possuindo prazo de validade. A Licença de Funcionamento, por seu turno, é o documento hábil para autorizar o desenvolvimento de atividades empresariais nos imóveis. Desse modo, as ocupações exercidas nos imóveis e os desenvolvimentos de atividades empresariais sem as mencionadas licenças imobiliárias implica no risco de aplicação de multas, com possibilidade de interdição, que pode ser determinada pelo período necessário à obtenção das licenças, ou, em caso de impossibilidade, pode haver a lacração definitiva dos estabelecimentos.

Com relação ao documento de responsabilidade do Corpo de Bombeiros, ressalta-se que a inexistência de Auto de Vistoria pode ensejar na autuação pelo referido órgão, com a aplicação das penalidades gradativas e/ou cumulativas, que podem ser desde notificações, multas e até, em casos mais extremos, interdição do estabelecimento. Nesse sentido, o

Fundo não pode assegurar que atualmente possui, para todos os imóveis, seja em seu nome ou em nome de sociedades locatárias, licenças e/ou alvarás válidos e com indicação correta das áreas de superfícies e/ou construídas dos imóveis, sendo certo que a ausência de regularização poderá gerar óbices às ocupações de terceiros atualmente exercidas e, por conseguinte, eventuais prejuízos financeiros advindos por multas dos órgãos competentes, que podem ser direcionadas tanto ao Fundo, na qualidade de proprietário, e/ou aos ocupantes. Na hipótese de sanções aplicadas às sociedades locatárias, ressalta-se que as atividades empresariais desenvolvidas nos imóveis poderão ser paralisadas durante todo o tempo necessário para a regularização perante os órgãos competentes ou, em casos mais extremos, de maneira definitiva, o que comprometerá drasticamente o recebimento de valores locatícios pelo Fundo.

Importante considerar, ainda, que o cenário de pandemia do Covid-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos inerentes à obtenção, retificação e/ou renovação das licenças imobiliárias em questão. Por fim, frisa-se que a estratégia comercial do Fundo pode ser afetada negativamente em caso de aplicação de multas pelos órgãos competentes e interdição dos estabelecimentos em decorrência da não obtenção, não retificação e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do Fundo.

(xxxiii) **Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros** - Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, gerando prejuízos para os Cotistas.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na

ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e gerando prejuízos para os Cotistas.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

(xxxiv) **Risco relacionado à não existência de garantia de eliminação de riscos** - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

(xxxv) **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.

Artigo 28 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário, do distribuidor das Cotas ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XIX – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no

inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) destituição ou substituição do Consultor Imobiliário, e escolha de seu respectivo substituto;
- (v) emissão de novas Cotas, observado o procedimento estabelecido no artigo 37 deste Regulamento;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo;
- (viii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (x) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Artigo 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- (xiii) alteração da Taxa de Administração;
- (xiv) realização de operações com Partes Relacionadas; e
- (xv) o reinvestimento de eventual saldo de resultado não distribuído aos Cotistas, nos termos do Artigo 62, Parágrafo 2º, abaixo.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da

necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou da B3 ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; ou (iii) envolver redução da Taxa de Administração.

Parágrafo 3º: Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 4º: O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 5º: O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 30 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 2 (dois) representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, observado os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM 472, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º: A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 31 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do

Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral de Cotistas e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas e a possibilidade de ser realizado o voto por meio de correspondência escrita ou eletrônica.

Parágrafo 1º: A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da respectiva convocação aos Cotistas.

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, será encaminhada correspondência por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas, que indicará, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais 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 do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8º: Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM 472; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 32 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

Artigo 33 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota integralizada ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, ou mediante processo de consulta formal, nos termos do Artigo 33 abaixo. O voto ou resposta ao processo de consulta formal realizado por correspondência eletrônica deverá observar o disposto no parágrafo 2º do Artigo 68 abaixo.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 1 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia Geral de Cotistas a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º: As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (vi), (vii), (xii) e (xiii) do Parágrafo 1º do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º 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 ao Administrador 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.

Parágrafo 6º: Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 7º: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III - ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º: É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9º: O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 10: Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

- I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 11: É vedado ao Administrador do Fundo:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

Parágrafo 12: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 13: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

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

Parágrafo 14: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 13 quando:

- I – os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;
- II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou
- III – todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, nos termos do parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 15: A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao

Cotista.

Parágrafo 16: O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 34 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) ou outra plataforma de voto eletrônico, com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

Parágrafo único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 35 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XI – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 36 As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo e devidamente integralizadas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo e em conformidade características de primeira emissão constantes do respectivo instrumento particular de aprovação.

Parágrafo 2º: As Cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

Parágrafo 3º: Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, observada, neste caso, a regulamentação e legislação aplicável, inclusive com relação ao enquadramento do Fundo e de seus Cotistas e ao regime tributário aplicável.

Artigo 37 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 38 O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 39 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, após recomendação do Consultor Imobiliário, poderá decidir por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, não sendo admitidas Cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM 472, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, Cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as Cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) observado o limite ao valor total de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), já considerando o valor das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo; e (b) as Cotas emitidas não sejam integralizadas em bens e direitos ("**Capital Autorizado**"). Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no Parágrafo Primeiro abaixo.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo, caso acima do limite do Capital Autorizado, deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo 2º acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os

procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data da Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar pela nova emissão.

Parágrafo 4º: Na nova emissão, a Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, discorrerá a respeito da possibilidade de os Cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

Parágrafo 5º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador, em seu site: www.brtrust.com.br e na CVM.

Artigo 40 A Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo Único: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 41 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da Oferta, conforme o caso, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV - condições para integralização de Cotas.

Artigo 42 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição ou documentos de aceitação da respectiva oferta, conforme o caso.

Artigo 43 As Cotas deverão ser subscritas até o final do respectivo período de distribuição.

Artigo 44 A integralização das Cotas deverá ser feita à vista: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo e/ou (ii) em Ativos Imobiliários, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da Oferta, conforme o caso. No ato da

integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme o caso.

Parágrafo 2º: A integralização em bens e direitos prevista no “caput” deste Artigo, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme o caso, sendo que, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

Artigo 45 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo período de distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o montante mínimo da oferta, conforme aplicável.

Artigo 46 Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação do Fundo, conforme deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 47 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 48 O titular de Cotas do Fundo:

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

Artigo 49 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo 1º: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 2º: Para efeito do disposto neste artigo, considera-se pessoa ligada ao quotista:

I - pessoa física:

a) os seus parentes até o segundo grau;

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau;
e

II - pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1o e 2o do art. 243 da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976

Artigo 50 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 51 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 52 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 53 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 54 Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados por meio da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º: Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I - No prazo de 15 (quinze) dias a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II - no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 55 Encerrados os procedimentos referidos no Artigo 54 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 56 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, caso assim deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, os bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 1º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Capítulo XI deste Regulamento.

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 57 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- 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 na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- 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, melhoramentos e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 58 Mensalmente, a partir da data da primeira integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 59 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 60 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador e ao Escriturador.

Artigo 61 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XV – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 62 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos eventualmente auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas a critério do Administrador, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser reinvestido mediante deliberação pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Artigo 63 O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de Despesas Extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XVI – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme o caso, e do termo de adesão ao Regulamento do Fundo.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 65 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 66 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

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

III – fatos relevantes;

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

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

Artigo 67 A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 68 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1º: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no *Caput* deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2º: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XVII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 69 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 70 Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação, o Administrador irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website www.brtrust.com.br.

Parágrafo único: O Administrador exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteador pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Administrador buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

Artigo 71 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO III

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO
REGULAMENTO E RE-RATIFICAÇÃO DO ATO DO ADMINISTRADOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO**DO****HESSEL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 39.317.150/0001-69

Pelo presente instrumento particular, a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora (“**Administrador**”) do **HESSEL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário organizado sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 39.317.150/0001-69 (“**Fundo**”),

CONSIDERANDO QUE:

- (i) até a presente data não foi realizada qualquer emissão, subscrição ou integralização de cotas do Fundo;
- (ii) o Administrador deseja alterar a denominação do Fundo e realizar relevantes alterações no regulamento do Fundo;
- (iii) diante da ausência de cotistas, a alteração do regulamento do Fundo não demanda a observação do disposto no artigo 18, II, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”); e
- (iv) o Administrador deseja aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo, contratar determinados prestadores de serviços, que incluem, mas não se limitam, às instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para a realização da distribuição pública das cotas nos termos do

contrato de distribuição a ser celebrado no âmbito da primeira emissão de cotas do Fundo, bem como aprovar as demais alterações conforme abaixo indicado.

RESOLVE, o Administrador, deliberar por aprovar:

- (i) a alteração da denominação do Fundo para **BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;
- (ii) a ampla reforma do regulamento do Fundo, incluindo, mas sem limitação, a política de investimentos do Fundo, a classificação do Fundo de acordo com as Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do fundos de investimento imobiliário, as atribuições do Consultor Imobiliário (conforme definido abaixo), a taxa de administração (a qual inclui a remuneração do Consultor Imobiliário e indenizações e multas a ela ligadas, conforme dispostas no Contrato de Consultoria e neste Regulamento, abaixo definidos), a taxa devida ao Escriturador, o público alvo do Fundo e as regras aplicáveis para as assembleias gerais dos cotistas conforme consolidado no texto que consta do Anexo A a este instrumento ("**Regulamento**"), sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou das normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidas e/ou consultadas na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.brltrust.com.br;
- (iii) nos termos dos artigos 35 e seguintes do Regulamento do Fundo, a realização da primeira emissão de cotas do Fundo ("**Cotas**" e "**Primeira Emissão**", respectivamente) para a distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), a ser aprovada pela CVM, com as seguintes principais características ("**Oferta**"):
 - a) Valor da Emissão: a Primeira Emissão será de, inicialmente, até R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), sem considerar as cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), se emitidas,

observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (“**Valor da Emissão**”);

- b) Quantidade de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de cotas a serem emitidas é de, inicialmente, até 5.500.000 (cinco milhões e quinhentas mil) cotas, sem considerar as cotas do Lote Adicional, se emitidas, observada a possibilidade de Distribuição Parcial;
- c) Preço de Emissão das Cotas: R\$ 100,00 (cem reais) por Cota;
- d) Público Alvo da Oferta: A Oferta será destinada a (i) pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM nº 13, de 18 de novembro de 2020 (“**Resolução CVM 13**”), que não se enquadrem no conceito de Investidores Institucionais, e que formalizem pedido de reserva durante o período de reserva ou o período de reserva para pessoas vinculadas, conforme o caso, junto a uma única instituição participante da Oferta, sendo que no caso de pedidos de reserva disponibilizados por mais de uma instituição participante ou mais de um coordenador da Oferta, apenas serão considerados os pedidos de reserva da instituição participante ou do coordenador da Oferta que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados, observados o Investimento Mínimo (conforme abaixo definido) e o investimento máximo, de forma individual ou agregada, no valor de até R\$999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas (“**Investidores Não Institucionais**” e “**Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional**”, respectivamente); e (ii) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou

peças físicas e/ou jurídicas com sede no Brasil e/ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CVM 13, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, e ainda, investidores pessoas físicas ou jurídicas cuja ordem de investimento seja em quantidade igual ou superior a 10.000 (dez mil) Cotas, totalizando a importância de ao menos R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), por meio de ordem de investimento direcionada aos coordenadores da Oferta, em todos os casos, que sejam Investidores Qualificados (“Investidores Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “Investidores”);

- e) Destinação dos Recursos: A Oferta será destinada para a aquisição de Ativos Imobiliários e Outros Ativos, de acordo com a política de investimentos do Fundo (nos termos do Regulamento);
- f) Distribuição e Negociação: As Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos – DDA (“DDA”), administrado pela B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”); e (ii) negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3.
- g) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas: As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão;
- h) Investimento Mínimo: O investimento mínimo por investidor é de 10 (dez) Cotas, em valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Investimento Mínimo”), observadas as disposições pertinentes ao rateio previstas no contrato de distribuição da Oferta;
- i) Distribuição Parcial e Cancelamento da Primeira Emissão: na Primeira Emissão do Fundo será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das cotas, observado o montante

mínimo de R\$330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), correspondente a 3.300.000 (três milhões e trezentas mil) Cotas (“**Montante Mínimo**”). Caso não sejam subscritas Cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o Fundo será liquidado, nos termos do artigo 13, § 2º, II da Instrução CVM 472 e a Primeira Emissão será cancelada. Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo, mas não correspondente ao Valor da Emissão, o Administrador poderá deliberar pela manutenção da Oferta e realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor;

- j) Coordenadores da Oferta: A Oferta será distribuída pelo **Banco Bradesco BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93, e poderá contar com outras instituições intermediárias para distribuição da Oferta;
- k) **Lote Adicional**: o Valor da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais)), correspondente a até 1.100.000 (um milhão e cem mil) Cotas, em virtude de lote adicional.
- (iv) a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, da **BR Properties S.A.**, companhia aberta, com sede na Av. Das Nações Unidas, 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, na Cidade e estado de São Paulo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.751/0001-49, contratada para atuar como consultor imobiliário do Fundo (“**Consultor Imobiliário**”), nos termos do “*Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários*”, a ser celebrado pelo Fundo e pelo Consultor Imobiliário, nos limites das disposições do Regulamento;

DocuSign Envelope ID: A80C869E-C811-46E6-887C-40B6C6AFE16E

- (v) a substituição do atual Auditor Independente do Fundo e contratação da **Ernst & Young Auditores Independentes S.S.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, para a prestação de serviço de auditoria independente ao Fundo; e
- (vi) que os serviços de escrituração das Cotas serão prestados pelo próprio Administrador, nos termos do Regulamento.

Sendo assim, assina o presente instrumento eletronicamente e na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 22 de dezembro de 2020.

DocuSigned by:
Rodrigo Martins Cavalcante
Assinado por: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830
CPF: 16913257830
Data/Hora da Assinatura: 22/12/2020 | 10:36:32 BRT
ICP-Brasil
SACCB7E9B3294EEC9D315776C87C029FB

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

(Administrador)

Testemunhas:

DocuSigned by:
Sergio Luiz Verardi Dias
Signed By: SERGIO LUIZ VERARDI DIAS
CPF: 222.186.658-40
Signing Time: 22/12/2020 | 10:27:07 BRT
ICP-Brasil
80CE8D834B843500F9AAB7C7488377

Nome: Sergio Luiz Verardi Dias

RG: 29.187.228-1

CPF: 222.186.658-40

DocuSigned by:
Bruno Gomes Soares Silva
Assinado por: BRUNO GOMES SOARES SILVA
CPF: 386.165.638-81
Data/Hora da Assinatura: 22/12/2020 | 10:23:34 BRT
ICP-Brasil
DE9FBA87E75949898DC870CE68D52C57

Nome: Bruno Gomes Soares Silva

RG: 49.385.018-1

CPF: 386.165.638-81

ANEXO A**REGULAMENTO DO****BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES**

Artigo 1º O BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“**Fundo**”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial (a) a Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472, bem como qualquer regulamentação que venha a substituí-la; e (d) o Código ANBIMA.

Parágrafo 1º: A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

Parágrafo 2º: Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e das leis e regulamentações aplicáveis, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

Parágrafo 3º: Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforma descritos abaixo. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições,

consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; e (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas.

“Administrador”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

“ANBIMA”: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

“Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas”: Assembleia geral de Cotistas do Fundo.

“Ativos Imobiliários”: (i) Imóveis-Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo; (ii) ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, conforme sua Política de Investimentos, e que tenham como objetivo exclusivo o investimento em Imóveis-Alvo e (iii) cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento exclusivamente o investimento em Imóveis-Alvo.

“Auditor Independente”: empresa de auditoria independente credenciada na CVM e que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme orientação do Consultor Imobiliário, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo, devendo ser uma empresa de primeira linha e reconhecidamente uma das 4 (quatro) maiores do setor.

“B3”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901.

“Base de Cálculo da Taxa de Administração”: tem o significado atribuído no Artigo 7º deste Regulamento.

“BACEN”: o Banco Central do Brasil.

“Boletim de Subscrição”: boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

“Capital Autorizado”: tem o significado atribuído no Artigo 39 deste Regulamento.

“Código ANBIMA”: o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros atualmente em vigor.

“Consultor Imobiliário”: significa a **BR Properties S.A.**, companhia aberta, com sede na Av. Das Nações Unidas, 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, na Cidade e estado de São Paulo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.751/0001-49, para atuar como consultor imobiliário do Fundo.

“Contrato de Consultoria”: Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários, a ser firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário para a prestação dos serviços de consultoria relacionados aos Ativos Imobiliários, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos, observados os limites deste Regulamento.

“Cotas”: as cotas de emissão do Fundo, as quais representam frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural.

“Cotistas”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo, quando referidos em conjunto.

“CVM”: a Comissão de Valores Mobiliários.

“Despesas Extraordinárias”: despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (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 à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança

de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.

“Dia Útil”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo – SP; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

“Escriturador”: a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, já qualificada.

“Formador de Mercado”: pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos deste Regulamento.

“Fundo”: o BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

“Imóveis-Alvo”: bens imóveis e/ou direitos reais sobre bens imóveis comerciais ou industriais, construídos e preponderantemente ocupados, destinados a locação ou arrendamento, ou direitos a eles relativos, os quais deverão estar localizados no território nacional, predominantemente nas Cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro e regiões metropolitanas do Brasil, a serem adquiridos, direta ou indiretamente, pelo Fundo.

“Indenização do Consultor”: tem o significado atribuído no Artigo 16 deste Regulamento.

“Instrução CVM 472”: a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores, bem como quaisquer outras que venham a substituí-la.

“Instrução CVM 539”: a Instrução da CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, e eventuais alterações posteriores, bem como quaisquer outras que venham a substituí-la.

“Instrução CVM 555”: a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores, bem como quaisquer outras que venham a substituí-la.

“IPCA”: o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

“Justa Causa”: considera-se Justa Causa **(A)** uma decisão judicial e/ou arbitral, e/ou **(B)** uma decisão administrativa irrecorrível; quaisquer delas condenatórias, proveniente de autoridade competente, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM, exceto se obtido efeito suspensivo de referidas decisões **(i)** reconhecendo fraude por parte do Consultor Imobiliário no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; **(ii)** contra o Consultor Imobiliário apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; e **(iii)** contra o Consultor Imobiliário relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

“Laudo de Avaliação”: o laudo de avaliação de cada um dos Imóveis-Alvo, dos bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo ou utilizados na integralização das Cotas, conforme o caso, elaborado por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. e Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., a qual será contratada pelo Administrador, desde que que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador ou do Consultor Imobiliário, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

“Lei nº 8.668”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e eventuais alterações posteriores, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências.

“Lei nº 9.779”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e eventuais alterações posteriores, que altera o regime tributário para fundos de investimento imobiliário estabelecidos pela Lei nº 8.668.

“Outros Ativos”: os seguintes ativos:

- a) letras hipotecárias;

- b) letras de crédito imobiliário;
- c) letras imobiliárias garantidas; e
- d) certificados de recebíveis imobiliários.

“Partes Relacionadas”: Serão consideradas partes relacionadas: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Consultor Imobiliário, bem como de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto, contrato social ou regimento interno do Administrador ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“Patrimônio Líquido”: a soma dos ativos e disponibilidades a receber, mais o valor da carteira, menos as exigibilidades do Fundo.

“Política de Investimentos”: tem o significado atribuído no Artigo 20 deste Regulamento.

“Público Alvo”: o público em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, neste último caso, desde que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo, sendo vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão da espécie de oferta adotada.

“Rentabilidade Garantida”: a rentabilidade mínima garantida do Fundo, prestada pelo Consultor Imobiliário e/ou entidades a ele ligadas, o que não representa qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo, nos termos e pelo prazo previstos nos documentos da Primeira Emissão de Cotas do Fundo.

“Taxa de Administração”: a taxa de administração devida pelo Fundo ao Administrador, prevista no Artigo 7º deste Regulamento.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria e escrituração de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração e gestão do Fundo, podendo, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, em especial aquelas previstas no Artigo 32 e seguintes da Instrução CVM 472 e neste Regulamento:

I - adquirir ou alienar, em nome do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, **(a)** Ativos Imobiliários, observado o disposto no parágrafo 1º do Artigo 4º e **(b)** Outros Ativos;

II - providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros de Cotistas e de transferência de Cotas; **(b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; **(c)** a documentação relativa aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e às operações do Fundo; **(d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e **(e)** o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas

DocuSign Envelope ID: A80C869E-C811-46E6-887C-40B6C6AFE16E

contratadas nos termos do artigo 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados;

IV - observado o disposto neste Regulamento, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

VIII - divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;

IX - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

X - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

XI - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XII - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XIII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros, incluindo, sem limitação, do Consultor Imobiliário;

XIV - contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos: **(a)** distribuição de novas Cotas do Fundo; **(b)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; **(c)** empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis-Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e **(d)** formador de mercado para as Cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor e conforme o caso;

XV. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

XVI. empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimentos do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;

XVII. observar única e exclusivamente as recomendações do Consultor Imobiliário para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;

XVIII. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízo de eventual procuração pública para que o Consultor Imobiliário possa realizar tais atos, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria; e

XIX. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de movimentação de contas, administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento.

Parágrafo 1º: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XIII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 2º: É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliário o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º: A contratação de Partes Relacionadas ao Administrador e Consultor Imobiliário para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º: Nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução da CVM 472, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Ativos Imobiliários

integrantes do patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários.

Artigo 4º O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: O Administrador, o Consultor Imobiliário e empresas a esses ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo 2º: O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, exceto nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, e após o recebimento de recomendação do Consultor Imobiliário, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, observada a Política de Investimentos prevista no Capítulo VIII:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
- II. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Imobiliários para o Fundo; e
- III. Alugar, arrendar, bem como permitir a exploração dos Ativos Imobiliários, inclusive por meio da concessão de direito real de superfície.

Artigo 5º É vedado ao Administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- I – receber depósito em sua conta corrente;
- II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III – contrair ou efetuar empréstimo;

DocuSign Envelope ID: A80C869E-C811-46E6-887C-40B6C6AFE16E

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

VIII – ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Consultor Imobiliário, bem como entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

IX – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

X - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XI – 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;

XII - realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do fundo.

Artigo 6º: As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Administrador. O Administrador é devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 7º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão da carteira do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a **(i)** 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (caso tal base seja de até R\$1.000.000,00 (um bilhão de reais), **(ii)** 1,14% (um inteiro e quatorze centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (caso tal base esteja entre R\$1.000.000,01 (um bilhão de reais e um centavo) e R\$2.000.000,00 (dois bilhões de reais) e **(iii)** 1,11% (um inteiro e onze centésimos por cento) ao ano, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (caso tal base seja superior a R\$2.000.000,00 (dois bilhões de reais)), observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a contar da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.

Parágrafo 1º: A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre a Base de Cálculo da Taxa de

DocuSign Envelope ID: A80C869E-C811-46E6-887C-40B6C6AFE16E

Administração e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

Parágrafo 2º: Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada base de cálculo (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”): (i) 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 Taxa de Administração, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX); ou (ii) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item “i” deste item.

Parágrafo 3º: O Administrador voltará a adotar o valor do Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as Cotas do Fundo deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo 4º: A Taxa de Administração engloba também os pagamentos devidos ao Consultor Imobiliário, nos termos do Contrato de Consultoria, e ao Custodiante, conforme aplicável, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

Parágrafo 5º: Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, será devido ao Escriturador o valor correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Artigo 8º Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

Artigo 9º O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 10 A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, desde que recomendado pelo Consultor Imobiliário, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas sendo emitidas para fins exclusivos de arcar com os custos de distribuição de referida emissão. Com exceção da referida taxa de distribuição primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa a ser cobrada pelo Fundo. O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 11 O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º: O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) Dias Úteis, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens

imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento em que haja a deliberação pela liquidação do Fundo, esta deverá ser efetuada pelo Administrador.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador deverá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer outro terceiro contratado.

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XII deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger um novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, neste último caso, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 11: O Administrador também poderá ser destituído e substituído por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 32 deste Regulamento.

CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 12 As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo 1º: O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º: Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, observadas, em todos os casos, as demais disposições e limitações previstas no Regulamento, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

Parágrafo 3º: As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo e, em todos os casos, descontadas da Taxa de Administração.

Artigo 13 A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas pelo Administrador,

sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

Artigo 14 Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, para a prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, salvo se aprovado pelos cotistas em assembleia geral.

Artigo 15 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 16 No uso da atribuição conferida pelo artigo 29 da Instrução CVM 472, o Administrador contratou o Consultor Imobiliário para prestar os serviços de consultoria imobiliária em relação à administração e gestão imobiliária e operacional dos Ativos Imobiliários, nos limites da regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º: O Consultor Imobiliário prestará os serviços de consultoria sempre observando as competências e diretrizes da Assembleia Geral de Cotistas, as disposições do Contrato de Consultoria e a competência do Administrador, conforme aplicável, nos termos previstos neste Regulamento, e será responsável pelas atribuições abaixo, bem como prestadas no curso ordinário dos negócios relativos à administração e gestão imobiliárias dos Ativos Imobiliários:

- (i) identificar, analisar, selecionar, avaliar e recomendar ao Administrador, aquisição, aumento da participação, venda, desinvestimento e/ou alienação de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) para os fins do inciso (i) acima, assessorar e orientar o Administrador a executar os negócios jurídicos, contratos e documentos para os fins nele previstos, inclusive memorandos de intenções vinculantes ou não, bem como instrumentos de opção

de compra e/ou venda dos ativos existentes e que possam vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

- (iii) monitorar a performance dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- (iv) recomendar ao Administrador sobre a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado;
- (v) identificar, analisar, selecionar e compartilhar com o Administrador potenciais inquilinos para os Imóveis-Alvo;
- (vi) avaliar condições de mercado e assessorar o Administrador em quaisquer negócios imobiliários que venham a ser realizados pelo Fundo, incluindo a negociação com inquilinos e potenciais inquilinos dos Imóveis-Alvo e de aquisições de novos Ativos Imobiliários ou oportunidades de investimento em outros Ativos Imobiliários que possam vir a ser adquiridos pelo Fundo;
- (vii) assessorar o Administrador na prática dos atos negociais relacionados a locações, arrendamentos e/ou direito real de superfície dos Imóveis-Alvo;
- (viii) fiscalizar e verificar o cumprimento das obrigações dos ocupantes dos Imóveis-Alvo, detidos diretamente pelo Fundo e/ou por meio de sociedade de propósito específico, decorrentes dos respectivos contratos e comunicar aos ocupantes eventuais descumprimentos de que tenha ciência, comunicando ao Administrador quaisquer descumprimentos que não tenham sido sanados;
- (ix) dentro de sua competência, praticar todos os atos necessários para realizar as operações necessárias à Política de Investimentos do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (x) intermediar o relacionamento do Fundo com os inquilinos dos Imóveis-Alvo;
- (xi) assessorar o Administrador na condução das renovações, das revisionais, e dos distratos dos contratos e novos contratos, relativos aos Imóveis-Alvo, acompanhando sua elaboração e negociação;
- (xii) realizar a apuração de resultados dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e encaminhar para validação do Administrador, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria;
- (xiii) coordenar os trabalhos relacionados à manutenção da documentação atualizada dos Ativos Imobiliários e à regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes;

- (xiv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (xv) conduzir e executar estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto neste Regulamento, e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xvi) orientar o Administrador a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xvii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de consultor imobiliário do Fundo;
- (xix) caso seja mandatado pelo Administrador nesse sentido, votar nas assembleias gerais dos Imóveis-Alvo, caso o Fundo seja condômino, dos Ativos Imobiliários e/ou dos Outros Ativos detidos pelo Fundo, nos limites da regulamentação aplicável;
- (xx) conduzir negociações para que, os condomínios dos Imóveis-Alvo contratem e/ou substituam as empresas terceirizadas dos Imóveis-Alvo contratadas para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos e exploração de estacionamento dos Imóveis-Alvo;
- (xxi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere à competência do Consultor Imobiliário;
- (xxii) recomendar e coordenar, nos termos do Contrato de Consultoria, a implementação de melhorias nos Imóveis-Alvo e de obras e serviços relacionados à sua manutenção, melhoramentos e reformas relacionadas a potenciais novos inquilinos, observada, em todos os casos, a Política de Investimentos;
- (xxiii) enviar ao Administrador, sempre que solicitado, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos, devendo, inclusive, enviar em menor prazo, quando assim exigido pelos órgãos reguladores;

- (xxiv) representar o Fundo perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, sejam eles municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados ao empreendimento e seus locatários, as ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos ativos da carteira do Fundo, mediante outorga de procuração específica do Administrador, na qualidade de representante do Fundo, ao Consultor Imobiliário; e
- (xxv) observar e fazer cumprir as disposições neste Regulamento e do Contrato de Consultoria e cumprir as deliberações da Assembleia Geral, naquilo que lhe for aplicável.

Parágrafo 2º: Os procedimentos de contratação e substituição do Consultor Imobiliário, incluindo o eventual pagamento de multa por rescisão sem Justa Causa do Contrato de Consultoria, se aplicável, bem como os demais termos e condições da prestação dos serviços de consultoria, observarão as disposições e formalidades previstas no Contrato de Consultoria.

Artigo 17 O Contrato de Consultoria vigorará pelo mesmo prazo de duração do Fundo e poderá ser rescindido nos casos de **(i)** rescisão automática, nos termos do Parágrafo 1º abaixo; **(ii)** rescisão unilateral pelo Consultor Imobiliário, nos termos do Parágrafo 2º abaixo; **(iii)** rescisão unilateral pelo Fundo e consequente destituição do Consultor Imobiliário, com ou sem Justa Causa; ou **(iv)** por mútuo acordo entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, por meio de distrato.

Parágrafo 1º: São eventos de rescisão automática do Contrato de Consultoria: (i) extinção ou liquidação do Fundo, observados os termos do Regulamento; (ii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência, decretação de falência, intervenção, liquidação extrajudicial ou dissolução do Consultor Imobiliário; ou (iii) superveniência de qualquer normativo ou instrução de autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o Fundo e/ou a prestação dos serviços objeto do Contrato de Consultoria.

Parágrafo 2º: O Consultor Imobiliário poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, renunciando às suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Administrador com antecedência mínima de 90 (noventa) dias. Na hipótese de rescisão

unilateral pelo Consultor Imobiliário, o Administrador deverá tomar as medidas necessárias para a imediata substituição do Consultor Imobiliário, sendo que o Consultor Imobiliário continuará obrigado a prestar os serviços de gestão ao Fundo até a sua efetiva substituição.

Parágrafo 3º: Caso a rescisão do Contrato de Consultoria se dê em razão de um evento de Justa Causa, por meio de deliberação dos Cotistas, o Fundo, mediante envio de notificação por escrito e justificada pelo Administrador nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Consultoria independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Consultor Imobiliário receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, calculada e paga nos termos deste Regulamento, adicionalmente ao disposto no Parágrafo 4º abaixo.

Parágrafo 4º: Caso a rescisão do Contrato de Consultoria se dê em razão de um evento de Justa Causa, por meio de deliberação dos Cotistas, e a decisão judicial, arbitral ou administrativa que fundamentou a Justa Causa venha a ser revertida pelo Consultor Imobiliário no competente foro, o Consultor Imobiliário fará jus à remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento, em função do não atingimento da Rentabilidade Garantida do Fundo, relativa aos 18 (dezoito) primeiros meses de atividade do Fundo, nos termos dos documentos da Primeira Emissão.

Parágrafo 5º: Em caso de rescisão do Contrato de Consultoria pelo Fundo sem ocorrência de um evento de Justa Causa, por meio de deliberação dos Cotistas, o Fundo deverá enviar uma notificação por escrito e justificada pelo Administrador ao Consultor Imobiliário nesse sentido, com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Consultor Imobiliário receberá (i) a remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento, em função do não atingimento da Rentabilidade Garantida do Fundo, relativa aos 18 (dezoito) primeiros meses de atividade do Fundo, nos termos dos documentos da Primeira Emissão e (ii) uma multa contratual indenizatória equivalente a 12 (doze) meses do valor original da remuneração devida ao Consultor Imobiliário, a ser paga em 12 (doze) parcelas mensais, nos termos do Contrato de Consultoria, sendo certo que a multa contratual aqui prevista será paga apenas ao Consultor Imobiliário que tenha sido substituído, nos termos e prazos pactuados, não

havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo consultor imobiliário a título de remuneração pelos serviços de consultoria prestados ao Fundo durante o período ora previsto (“**Indenização do Consultor**”).

Parágrafo 6º: A Indenização do Consultor será apurada com base no mês imediatamente anterior ao do envio da notificação pelo Administrador em nome do Fundo.

Parágrafo 7º: A Indenização do Consultor será paga diretamente pelo Fundo e incluída na Taxa de Administração nos termos deste Regulamento.

Artigo 18 Caso o Fundo, diretamente por seu Administrador por meio de deliberação dos Cotistas, altere o Regulamento sem a concordância do Consultor Imobiliário para reduzir unilateralmente a remuneração do Consultor Imobiliário, o Consultor Imobiliário poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, mediante envio de aviso prévio ao Administrador com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sendo que, neste caso, serão aplicados os efeitos de uma rescisão sem Justa Causa, incluindo o pagamento da Indenização do Consultor prevista no Parágrafo 5º do Artigo 17 acima, observadas as condições previstas no Contrato de Consultoria.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 19 É objetivo do Fundo a obtenção de renda, a ser auferida mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo, com foco na exploração direta ou indireta de Imóveis-Alvo, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários e da exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, dos Imóveis-Alvo, direta ou indiretamente, não obstante, poderá buscar ganho de capital, conforme orientação do Consultor Imobiliário, por meio de compra e venda de Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º: Para os fins do Código ANBIMA, das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10, o FUNDO é classificado como FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação “híbrido”.

Parágrafo 2º: A parcela dos recursos do Fundo que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários poderá ser alocada em Outros Ativos, sujeito aos demais limites dispostos na Política de Investimentos, de modo que o Fundo poderá, também, obter rendimentos decorrentes desses investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido.

Parágrafo 3º: Sem prejuízo do objetivo primordial do Fundo descrito acima e da sua Política de Investimentos, o Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Ativos Imobiliários, bem como a partir da (i) realização de desinvestimentos oportunistas de tais Ativos Imobiliários; ou (ii) cessão de bens e/ou direitos relacionados aos Ativos Imobiliários, a exclusivo critério do Administrador e conforme orientação do Consultor Imobiliário, observados os termos deste Regulamento.

Parágrafo 4º: O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Consultor Imobiliário.

Parágrafo 5º: O Fundo poderá contar com Rentabilidade Garantida, prestada pelo Consultor Imobiliário e/ou entidades a ele ligadas, o que não representa qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 20 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, preponderantemente, mediante (i) locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo direta ou indiretamente e (ii) a compra e venda de Ativos Imobiliários e Outros Ativos, observados, em todos os casos, os limites estabelecidos no Artigo 19 deste Regulamento (“Política de Investimentos”).

Parágrafo 1º: O Administrador, mediante recomendação do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, e aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral de Cotistas, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à

locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, seja por conta de necessidades de manutenção, melhoramentos, ou atualizações dos Imóveis-Alvo, inclusive no contexto de uma nova locação, ou de uma locação já existente, com o intuito de eventual retenção de inquilinos. Caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

Parágrafo 4º: É vedado ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 5º: Em caráter temporário, o Fundo poderá, pelo prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da primeira integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de fundos de investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555, a exclusivo critério do Administrador.

Parágrafo 6º: O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Parágrafo 7º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: **(a)** não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; **(b)** não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial

ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e **(c)** não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 8º: Os Imóveis-Alvo a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 21 Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

- I - o Administrador, o Consultor Imobiliário e Partes Relacionadas a eles, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor contábil dos Ativos Imobiliários; ou
- II - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

Artigo 22 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos deverá ser aplicada, conforme decisão do Administrador, em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555.

CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS-ALVO

Artigo 23 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados e/ou cedidos a terceiros, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento e/ou cessão a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário

arcar com todos os tributos, impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, salvo se de forma diversa estiver estabelecido no contrato de locação, importâncias estas que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente às licenças e alvarás necessários para as o desenvolvimento de suas atividades sociais nos Imóveis-Alvo objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Artigo 24 Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos Imóveis-Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Artigo 25 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 26 Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) **Risco da Pandemia do Covid – 19** - Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde - OMS decretou a pandemia decorrente do novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, aumento na vacância de imóveis, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas

DocuSign Envelope ID: A80C869E-C811-46E6-887C-40B6C6AFE16E

e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante nos negócios do Fundo.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos pelo Fundo, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Imobiliários e Outros Ativos.

(iii) **Risco relacionado a surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças transmissíveis em todo o mundo** - Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças em geral ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou mers, a síndrome respiratória aguda grave ou sars e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados do Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu

portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

(iv) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhes forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis-Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis-Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(v) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer

de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação valor da Cota, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo, não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

(vi) **Risco de os valores dos imóveis da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado** - Os imóveis são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, o Administrador e o Consultor Imobiliário podem ajustar a avaliação dos imóveis componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório do Administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo, não necessariamente o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão condizentes com o seu valor de mercado. Dessa forma, em caso de alienação de tais imóveis, o Fundo poderá receber um valor inferior àquele descrito no relatório do Administrador e em suas demonstrações financeiras, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(vii) **Risco de o Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Administrador e o Consultor Imobiliário poderão não encontrar Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(viii) **Risco tributário** - O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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, incluindo aquela proposta no Projeto de Lei nº 1.952 de 2 de abril de 2019.

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas. Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas,

quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

(ix) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - 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.

(x) **Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário** - O Administrador necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das Cotas, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio ao Administrador para o cálculo correto do valor a ser retido e recolhido a título de IR no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para o Administrador quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R\$0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador e

ao Consultor Imobiliário sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pelo Administrador e/ou pelo Consultor Imobiliário, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(xi) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Imóveis-Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Imóveis-Alvo pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Imóveis-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que a totalidade dos Ativos Alvo ser adquirida ou de que estará sempre locada ou arrendada. Dessa forma, qualquer adversidade na rentabilidade dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, pode acarretar um impacto negativo nos resultados do Fundo maior do que acarretaria no caso de não haver concentração da carteira e, por conseguinte, impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

(xii) **Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros** – O Fundo poderá deter participação em Ativos Imobiliários, cuja administração seja realizada por empresas especializadas, inclusive ligadas ao Consultor Imobiliário, se aprovadas pelos cotistas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pelo Administrador, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

(xiii) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em

vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

(xv) **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.

(xvi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com

base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não está sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.

(xvii) **Riscos relacionados a ações de despejo em decorrência da Covid-19** - Em 10 de junho de 2020, foi promulgada a Lei nº 14.010, a qual estabelece o regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de direito privado no período da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde em decorrência do novo coronavírus (Covid-19). O projeto da referida lei previa, em seu artigo 9º, a suspensão da possibilidade de concessão de liminar em ação de despejo de imóveis urbanos (residencial e não residencial), prevista no artigo 59, §1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245/91. Apesar de tal dispositivo ter sido objeto de veto presidencial, a concessão de liminar para despejo dependerá da análise judicial das peculiaridades de cada caso, sendo que, poderão ser indeferidas, inviabilizando a retomada dos imóveis locados pelo Fundo. O Fundo pode não ser capaz de reaver os imóveis eventualmente locados e em situação de inadimplência, hipótese em que as suas receitas poderão ser adversamente afetadas.

(xviii) **Riscos ambientais** –Os Imóveis-Alvo ou outros imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas

subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências diretas e/ou 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.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e ao Administrador.

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 as empresas 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 ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

(xix) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos imóveis 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.

(xx) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um

sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo e, por conseguinte, na rentabilidade dos Cotistas.

(xxi) **Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas e custos ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

(xxii) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis. A eventual desvalorização dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Ativos Imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos

alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde os Ativos Imobiliários se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Imobiliários; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos Ativos Imobiliários em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão de eventuais obras e reformas dos Ativos Imobiliários; (viii) aumento dos custos de eventuais obras e reformas; (ix) lançamento de novos ativos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos Imóveis-Alvo investidos pelo fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os Imóveis-Alvo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas. A desvalorização dos imóveis por quaisquer dos fatores acima elencados pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxiii) **Risco de vacância** – Poderá não haver sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Imóveis-Alvo nos quais o fundo venha a investir, 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-Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis-Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxiv) **Riscos relativos à aquisição dos Imóveis-Alvo** – Após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo,

existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxv) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer direito aos ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

(xxvi) **Risco decorrente de alterações do Regulamento** - O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

(xxvii) **Risco relativo às novas emissões e diluição** - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para ou não exerça o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões do Fundo ser reduzida.

(xxviii) **Risco de conflito de interesse** - A Instrução CVM 472 e o Regulamento preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os prestadores de serviço, ou entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a

contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, 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 do Administrador, Consultor Imobiliário, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e esses sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, eles poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, e poderão resultar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

(xxix) **Risco de substituição do Consultor Imobiliário** - O Consultor Imobiliário poderá ser destituído pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o disposto no Regulamento e no Contrato de Consultoria. Em caso de destituição do Consultor Imobiliário, serão devidas a Indenização do Consultor Imobiliário, conforme previsto no Regulamento e no Contrato de Consultoria, o que poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo. Adicionalmente, a substituição do Consultor Imobiliário pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Consultor Imobiliário e de sua equipe, incluindo originação de negócios e avaliação de ativos. A substituição do Consultor Imobiliário pode fazer com que o novo gestor de recursos, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

(xxx) **Risco relativo à não substituição do Administrador** - Durante o prazo de duração do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar 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 e, consequentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

(xxxi) **Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real** - O Fundo poderá adquirir Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente

ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Imóveis-Alvo pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao Imóvel-Alvo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Imóveis-Alvo pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e tributos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. 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.

(xxxii) **Risco de regularidade dos imóveis** - A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo, mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Importante observar que os imóveis que compõem os Ativos Imobiliários do Fundo dependem de diversos cadastros perante órgãos estaduais e municipais, e, por conseguinte, obtenção e regular manutenção de licenças e alvarás dos órgãos

competentes, como, por exemplo, Prefeitura local e Corpo de Bombeiros estadual, para a devida instalação, operação e funcionamento das sociedades que ocupam os imóveis. No tocante às licenças de responsabilidade da Prefeitura local, destacam-se o Habite-se a Licença de Instalação e Funcionamento. O Habite-se atesta que as edificações realizadas nos imóveis foram concluídas de acordo com os projetos aprovados perante as autoridades competentes e em conformidade com a legislação municipal, não possuindo prazo de validade. A Licença de Funcionamento, por seu turno, é o documento hábil para autorizar o desenvolvimento de atividades empresariais nos imóveis. Desse modo, as ocupações exercidas nos imóveis e os desenvolvimentos de atividades empresariais sem as mencionadas licenças imobiliárias implica no risco de aplicação de multas, com possibilidade de interdição, que pode ser determinada pelo período necessário à obtenção das licenças, ou, em caso de impossibilidade, pode haver a lacração definitiva dos estabelecimentos.

Com relação ao documento de responsabilidade do Corpo de Bombeiros, ressalta-se que a inexistência de Auto de Vistoria pode ensejar na autuação pelo referido órgão, com a aplicação das penalidades gradativas e/ou cumulativas, que podem ser desde notificações, multas e até, em casos mais extremos, interdição do estabelecimento. Nesse sentido, o Fundo não pode assegurar que atualmente possui, para todos os imóveis, seja em seu nome ou em nome de sociedades locatárias, licenças e/ou alvarás válidos e com indicação correta das áreas de superfícies e/ou construídas dos imóveis, sendo certo que a ausência de regularização poderá gerar óbices às ocupações de terceiros atualmente exercidas e, por conseguinte, eventuais prejuízos financeiros advindos por multas dos órgãos competentes, que podem ser direcionadas tanto ao Fundo, na qualidade de proprietário, e/ou aos ocupantes. Na hipótese de sanções aplicadas às sociedades locatárias, ressalta-se que as atividades empresariais desenvolvidas nos imóveis poderão ser paralisadas durante todo o tempo necessário para a regularização perante os órgãos competentes ou, em casos mais extremos, de maneira definitiva, o que comprometerá drasticamente o recebimento de valores locatícios pelo Fundo.

Importante considerar, ainda, que o cenário de pandemia do Covid-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos inerentes à obtenção, retificação e/ou renovação das licenças imobiliárias em questão. Por fim, frisa-se que a estratégia comercial do Fundo pode ser afetada negativamente em caso de aplicação de multas pelos órgãos competentes e interdição dos estabelecimentos em decorrência da não obtenção, não retificação e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do Fundo.

(xxxiii) **Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros** - Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, gerando prejuízos para os Cotistas.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo

impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e gerando prejuízos para os Cotistas.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

(xxxiv) **Risco relacionado à não existência de garantia de eliminação de riscos** - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

(xxxv) **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.

DocuSign Envelope ID: A80C869E-C811-46E6-887C-40B6C6AFE16E

Artigo 27 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário, do distribuidor das Cotas ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XIIX – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) destituição ou substituição do Consultor Imobiliário, e escolha de seu respectivo substituto;
- (v) emissão de novas Cotas, observado o procedimento estabelecido no artigo 37 deste Regulamento;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo;
- (viii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

DocuSign Envelope ID: A80C869E-C811-46E6-887C-40B6C6AFE16E

- (x) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Artigo 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- (xiii) alteração da Taxa de Administração;
- (xiv) realização de operações com Partes Relacionadas; e
- (xv) o reinvestimento de eventual saldo de resultado não distribuído aos Cotistas, nos termos do Artigo 62, Parágrafo 2º, abaixo.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou da B3 ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; ou (iii) envolver redução da Taxa de Administração.

Parágrafo 3º: Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 4º: O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 5º: O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 2 (dois) representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, observado os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM 472, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º: A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 30 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral de Cotistas e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos

pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas e a possibilidade de ser realizado o voto por meio de correspondência escrita ou eletrônica.

Parágrafo 1º: A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da respectiva convocação aos Cotistas.

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, será encaminhada correspondência por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas, que indicará, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais 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 do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8º: Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM 472; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 31 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

Artigo 32 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota integralizada ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, ou mediante processo de consulta formal, nos termos do Artigo 33 abaixo. O voto ou resposta ao processo de consulta formal realizado por correspondência eletrônica deverá observar o disposto no parágrafo 2º do Artigo 68 abaixo.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 1 (um) dia de antecedência em relação à data prevista

para a realização da Assembleia Geral de Cotistas a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º: As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (vi), (vii), (xii) e (xiii) do Parágrafo 1º do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º 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 ao Administrador 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.

Parágrafo 6º: Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 7º: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III - ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º: É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9º: O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 10: Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 11: É vedado ao Administrador do Fundo:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

Parágrafo 12: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 13: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

DocuSign Envelope ID: A80C869E-C811-46E6-887C-40B6C6AFE16E

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

Parágrafo 14: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 13 quando:

- I – os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;
- II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou
- III – todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, nos termos do parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 15: A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao Cotista.

Parágrafo 16: O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 33 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) ou outra plataforma de voto eletrônico, com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo

Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

Parágrafo único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 34 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XI – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 35 As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo e devidamente integralizadas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo e em conformidade características de primeira emissão constantes do respectivo instrumento particular de aprovação.

Parágrafo 2º: As Cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

Parágrafo 3º: Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, observada, neste caso,

a regulamentação e legislação aplicável, inclusive com relação ao enquadramento do Fundo e de seus Cotistas e ao regime tributário aplicável.

Artigo 36 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 37 O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 39 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, após recomendação do Consultor Imobiliário, poderá decidir por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, não sendo admitidas Cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM 472, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, Cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as Cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) observado o limite ao valor total de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), já considerando o valor das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo; e (b) as Cotas emitidas não sejam integralizadas em bens e direitos ("**Capital Autorizado**"). Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no Parágrafo Primeiro abaixo.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo, caso acima do limite do Capital Autorizado, deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas,

DocuSign Envelope ID: A80C869E-C811-46E6-887C-40B6C6AFE16E

representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo 2º acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data da Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar pela nova emissão.

Parágrafo 4º: Na nova emissão, a Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, discorrerá a respeito da possibilidade de os Cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

Parágrafo 5º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador, em seu site: www.brtrust.com.br e na CVM.

Artigo 40 A Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo Único: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 41 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da Oferta, conforme o caso, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV - condições para integralização de Cotas.

Artigo 42 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição ou documentos de aceitação da respectiva oferta, conforme o caso.

Artigo 43 As Cotas deverão ser subscritas até o final do respectivo período de distribuição.

Artigo 44 A integralização das Cotas deverá ser feita à vista: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo e/ou (ii) em Ativos Imobiliários, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da Oferta, conforme o caso. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme o caso.

Parágrafo 2º: A integralização em bens e direitos prevista no “caput” deste Artigo, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme o caso, sendo que, essa deverá

ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

Artigo 45 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo período de distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o montante mínimo da oferta, conforme aplicável.

Artigo 46 Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação do Fundo, conforme deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 47 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 48 O titular de Cotas do Fundo:

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

Artigo 49 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo 1º: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 2º: Para efeito do disposto neste artigo, considera-se pessoa ligada ao quotista:

I - pessoa física:

a) os seus parentes até o segundo grau;

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau;
e

II - pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1o e 2o do art. 243 da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976

Artigo 50 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 51 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas

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

Artigo 52 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 53 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 54 Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados por meio da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º: Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I - No prazo de 15 (quinze) dias a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II - no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras

auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 55 Encerrados os procedimentos referidos no Artigo 54 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 56 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, caso assim deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, os bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na

forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 1º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Capítulo XI deste Regulamento.

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 57 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- 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 na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

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, melhoramentos e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 58 Mensalmente, a partir da data da primeira integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 59 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 60 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador e ao Escriturador.

Artigo 61 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XV – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 62 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas aa critério do Administrador, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser reinvestido mediante deliberação pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Artigo 63 O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de Despesas Extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XVI – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular

aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme o caso, e do termo de adesão ao Regulamento do Fundo.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 65 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 66 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

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

III – fatos relevantes;

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

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

Artigo 67 A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que

as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 68 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1º: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2º: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XVII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 69 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 70 Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação, o Administrador irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website www.brtrust.com.br.

Parágrafo único: O Administrador exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado

e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Administrador buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

Artigo 71 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO
DO
BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 39.317.150/0001-69

Pelo presente instrumento particular, a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora (“**Administrador**”) do **BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário organizado sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 39.317.150/0001-69 (“**Fundo**”),

CONSIDERANDO QUE:

- (i) até a presente data não foi realizada qualquer emissão, subscrição ou integralização de cotas do Fundo;
- (ii) o Administrador deseja alterar o regulamento do Fundo; e
- (iii) diante da ausência de cotistas, a alteração do regulamento do Fundo não demanda a observação do disposto no artigo 18, II, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”).

RESOLVE, o Administrador, deliberar por aprovar:

- (i) a alteração do item XVII do Artigo 3º do regulamento do Fundo, conforme consolidado no texto que consta do Anexo A a este instrumento (“**Regulamento**”); e
- (ii) a alteração do parágrafo 2º do Artigo 62 do Regulamento do Fundo.

Sendo assim, assina o presente instrumento eletronicamente.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2021.

DocuSigned by:
BRL Properties (Analista)
Assinado por: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830
CPF: 16913257830
Data/Hora da Assinatura: 09/02/2021 | 09:30:47 BRT

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
(Administrador)

ANEXO A**REGULAMENTO DO****BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES**

Artigo 1º O BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“**Fundo**”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial (a) a Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472, bem como qualquer regulamentação que venha a substituí-la; e (d) o Código ANBIMA.

Parágrafo 1º: A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

Parágrafo 2º: Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e das leis e regulamentações aplicáveis, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

Parágrafo 3º: Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforma descritos abaixo. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; e (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas.

“Administrador”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

“**ANBIMA**”: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

“**Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas**”: Assembleia geral de Cotistas do Fundo.

“**Ativos Imobiliários**”: (i) Imóveis-Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo; (ii) ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, conforme sua Política de Investimentos, e que tenham como objetivo exclusivo o investimento em Imóveis-Alvo e (iii) cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento exclusivamente o investimento em Imóveis-Alvo.

“**Auditor Independente**”: empresa de auditoria independente credenciada na CVM e que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme orientação do Consultor Imobiliário, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo, devendo ser uma empresa de primeira linha e reconhecidamente uma das 4 (quatro) maiores do setor.

“**B3**”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901.

“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”: tem o significado atribuído no Artigo 7º deste Regulamento.

“**BACEN**”: o Banco Central do Brasil.

“**Boletim de Subscrição**”: boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

“**Capital Autorizado**”: tem o significado atribuído no Artigo 39 deste Regulamento.

“**Código ANBIMA**”: o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros atualmente em vigor.

“**Consultor Imobiliário**”: significa a **BR Properties S.A.**, companhia aberta, com sede na Av. Das Nações Unidas, 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, na Cidade e estado de São Paulo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.751/0001-49, para atuar como consultor imobiliário do Fundo.

“**Contrato de Consultoria**”: Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários, a ser firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário para a prestação dos serviços de consultoria relacionados aos Ativos Imobiliários, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos, observados os limites deste Regulamento.

“Cotas”: as cotas de emissão do Fundo, as quais representam frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural.

“Cotistas”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo, quando referidos em conjunto.

“CVM”: a Comissão de Valores Mobiliários.

“Despesas Extraordinárias”: despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (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 à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.

“Dia Útil”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo – SP; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

“Escriturador”: a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, já qualificada.

“Formador de Mercado”: pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos deste Regulamento.

“Fundo”: o BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

“Imóveis-Alvo”: bens imóveis e/ou direitos reais sobre bens imóveis comerciais ou industriais, construídos e preponderantemente ocupados, destinados a locação ou arrendamento, ou direitos a eles relativos, os quais deverão estar localizados no território nacional, predominantemente nas Cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro e regiões metropolitanas do Brasil, a serem adquiridos, direta ou indiretamente, pelo Fundo.

“Indenização do Consultor”: tem o significado atribuído no Artigo 16 deste Regulamento.

“Instrução CVM 472”: a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores, bem como quaisquer outras que venham a substituí-la.

“Instrução CVM 539”: a Instrução da CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, e eventuais alterações posteriores, bem como quaisquer outras que venham a substituí-la.

DocuSign Envelope ID: 5FB8E319-7318-47EA-B41D-8BCF87F35302

“Instrução CVM 555”: a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores, bem como quaisquer outras que venham a substituí-la.

“IPCA”: o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

“Justa Causa”: considera-se Justa Causa **(A)** uma decisão judicial e/ou arbitral, e/ou **(B)** uma decisão administrativa irrecorrível; quaisquer delas condenatórias, proveniente de autoridade competente, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM, exceto se obtido efeito suspensivo de referidas decisões **(i)** reconhecendo fraude por parte do Consultor Imobiliário no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; **(ii)** contra o Consultor Imobiliário apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; e **(iii)** contra o Consultor Imobiliário relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

“Laudo de Avaliação”: o laudo de avaliação de cada um dos Imóveis-Alvo, dos bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo ou utilizados na integralização das Cotas, conforme o caso, elaborado por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. e Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., a qual será contratada pelo Administrador, desde que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador ou do Consultor Imobiliário, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

“Lei nº 8.668”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e eventuais alterações posteriores, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências.

“Lei nº 9.779”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e eventuais alterações posteriores, que altera o regime tributário para fundos de investimento imobiliário estabelecidos pela Lei nº 8.668.

“Outros Ativos”: os seguintes ativos:

- a) letras hipotecárias;
- b) letras de crédito imobiliário;
- c) letras imobiliárias garantidas; e

d) certificados de recebíveis imobiliários.

“Partes Relacionadas”: Serão consideradas partes relacionadas: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Consultor Imobiliário, bem como de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto, contrato social ou regimento interno do Administrador ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“Patrimônio Líquido”: a soma dos ativos e disponibilidades a receber, mais o valor da carteira, menos as exigibilidades do Fundo.

“Política de Investimentos”: tem o significado atribuído no Artigo 20 deste Regulamento.

“Público Alvo”: o público em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, neste último caso, desde que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo, sendo vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão da espécie de oferta adotada.

“Rentabilidade Garantida”: a rentabilidade mínima garantida do Fundo, prestada pelo Consultor Imobiliário e/ou entidades a ele ligadas, o que não representa qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo, nos termos e pelo prazo previstos nos documentos da Primeira Emissão de Cotas do Fundo.

“Taxa de Administração”: a taxa de administração devida pelo Fundo ao Administrador, prevista no Artigo 7º deste Regulamento.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria e escrituração de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração e gestão do Fundo, podendo, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, em especial aquelas previstas no Artigo 32 e seguintes da Instrução CVM 472 e neste Regulamento:

DocuSign Envelope ID: 5FB8E319-7318-47EA-B41D-8BCF87F35302

I - adquirir ou alienar, em nome do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, **(a)** Ativos Imobiliários, observado o disposto no parágrafo 1º do Artigo 4º e **(b)** Outros Ativos;

II - providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros de Cotistas e de transferência de Cotas; **(b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; **(c)** a documentação relativa aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e às operações do Fundo; **(d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e **(e)** o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do artigo 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados;

IV - observado o disposto neste Regulamento, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

VIII - divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se

DocuSign Envelope ID: 5FB8E319-7318-47EA-B41D-8BCF87F35302

da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;

IX - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

X - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

XI - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XII - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XIII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros, incluindo, sem limitação, do Consultor Imobiliário;

XIV - contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos: **(a)** distribuição de novas Cotas do Fundo; **(b)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; **(c)** empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis-Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e **(d)** formador de mercado para as Cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor e conforme o caso;

XV. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

XVI. empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimentos do Fundo; e (c)

dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;

XVII. exercer a Política de Investimentos do Fundo ou outorgar ao Consultor Imobiliário mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;

XVIII. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízo de eventual procuração pública para que o Consultor Imobiliário possa realizar tais atos, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria; e

XIX. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de movimentação de contas, administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento.

Parágrafo 1º: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XIII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 2º: É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliário o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º: A contratação de Partes Relacionadas ao Administrador e Consultor Imobiliário para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º: Nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução da CVM 472, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários.

Artigo 4º O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: O Administrador, o Consultor Imobiliário e empresas a esses ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo 2º: O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, exceto nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, e após o recebimento de recomendação do Consultor Imobiliário, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, observada a Política de Investimentos prevista no Capítulo VIII:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
- II. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Imobiliários para o Fundo; e
- III. Alugar, arrendar, bem como permitir a exploração dos Ativos Imobiliários, inclusive por meio da concessão de direito real de superfície.

Artigo 5º É vedado ao Administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- I – receber depósito em sua conta corrente;
- II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III – contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - aplicar no exterior os recursos captados no país;
- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- VIII – ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Consultor Imobiliário, bem como entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- IX – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

X - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XI – 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;

XII - realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do fundo.

Artigo 6º: As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Administrador. O Administrador é devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 7º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão da carteira do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a **(i)** 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (caso tal base seja de até R\$1.000.000,00 (um bilhão de reais), **(ii)** 1,14% (um inteiro e quatorze centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração

DocuSign Envelope ID: 5FB8E319-7318-47EA-B41D-8BCF87F35302

(caso tal base esteja entre R\$1.000.000,01 (um bilhão de reais e um centavo) e R\$2.000.000,00 (dois bilhões de reais) e **(iii)** 1,11% (um inteiro e onze centésimos por cento) ao ano, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (caso tal base seja superior a R\$2.000.000,00 (dois bilhões de reais)), observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a contar da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.

Parágrafo 1º: A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

Parágrafo 2º: Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada base de cálculo ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"): **(i)** 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 Taxa de Administração, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX); ou **(ii)** o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste item.

Parágrafo 3º: O Administrador voltará a adotar o valor do Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as Cotas do Fundo deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo 4º: A Taxa de Administração engloba também os pagamentos devidos ao Consultor Imobiliário, nos termos do Contrato de Consultoria, e ao Custodiante, conforme aplicável, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

Parágrafo 5º: Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, será devido ao Escriturador o valor correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Artigo 8º Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

Artigo 9º O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 10 A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, desde que recomendado pelo Consultor Imobiliário, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas sendo emitidas para fins exclusivos de arcar com os custos de distribuição de referida emissão. Com exceção da referida taxa de distribuição primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa a ser cobrada pelo Fundo. O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 11 O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º: O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) Dias Úteis, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento em que haja a deliberação pela liquidação do Fundo, esta deverá ser efetuada pelo Administrador.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a

DocuSign Envelope ID: 5FB8E319-7318-47EA-B41D-8BCF87F35302

deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador deverá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer outro terceiro contratado.

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XII deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger um novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, neste último caso, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 11: O Administrador também poderá ser destituído e substituído por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 32 deste Regulamento.

CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 12 As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão prestadas pelo

Escriturador.

Parágrafo 1º: O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º: Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, observadas, em todos os casos, as demais disposições e limitações previstas no Regulamento, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

Parágrafo 3º: As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo e, em todos os casos, descontadas da Taxa de Administração.

Artigo 13 A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas pelo Administrador, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

Artigo 14 Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, para a prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, salvo se aprovado pelos cotistas em assembleia geral.

Artigo 15 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 16 No uso da atribuição conferida pelo artigo 29 da Instrução CVM 472, o Administrador contratou o Consultor Imobiliário para prestar os serviços de consultoria imobiliária em relação à administração e gestão imobiliária e operacional dos Ativos Imobiliários, nos limites da regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º: O Consultor Imobiliário prestará os serviços de consultoria sempre observando as competências e diretrizes da Assembleia Geral de Cotistas, as disposições do Contrato de Consultoria e a competência do Administrador, conforme aplicável, nos termos previstos neste Regulamento, e será responsável pelas atribuições abaixo, bem como prestadas no curso ordinário dos negócios relativos à administração e gestão imobiliárias dos Ativos Imobiliários:

- (i) identificar, analisar, selecionar, avaliar e recomendar ao Administrador, aquisição, aumento da participação, venda, desinvestimento e/ou alienação de Ativos

Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

- (ii) para os fins do inciso (i) acima, assessorar e orientar o Administrador a executar os negócios jurídicos, contratos e documentos para os fins nele previstos, inclusive memorandos de intenções vinculantes ou não, bem como instrumentos de opção de compra e/ou venda dos ativos existentes e que possam vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento;
- (iii) monitorar a performance dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- (iv) recomendar ao Administrador sobre a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado;
- (v) identificar, analisar, selecionar e compartilhar com o Administrador potenciais inquilinos para os Imóveis-Alvo;
- (vi) avaliar condições de mercado e assessorar o Administrador em quaisquer negócios imobiliários que venham a ser realizados pelo Fundo, incluindo a negociação com inquilinos e potenciais inquilinos dos Imóveis-Alvo e de aquisições de novos Ativos Imobiliários ou oportunidades de investimento em outros Ativos Imobiliários que possam vir a ser adquiridos pelo Fundo;
- (vii) assessorar o Administrador na prática dos atos negociais relacionados a locações, arrendamentos e/ou direito real de superfície dos Imóveis-Alvo;
- (viii) fiscalizar e verificar o cumprimento das obrigações dos ocupantes dos Imóveis-Alvo, detidos diretamente pelo Fundo e/ou por meio de sociedade de propósito específico, decorrentes dos respectivos contratos e comunicar aos ocupantes eventuais descumprimentos de que tenha ciência, comunicando ao Administrador quaisquer descumprimentos que não tenham sido sanados;
- (ix) dentro de sua competência, praticar todos os atos necessários para realizar as operações necessárias à Política de Investimentos do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (x) intermediar o relacionamento do Fundo com os inquilinos dos Imóveis-Alvo;
- (xi) assessorar o Administrador na condução das renovações, das revisionais, e dos distratos dos contratos e novos contratos, relativos aos Imóveis-Alvo, acompanhando sua elaboração e negociação;

DocuSign Envelope ID: 5FB8E319-7318-47EA-B41D-8BCF87F35302

- (xii) realizar a apuração de resultados dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e encaminhar para validação do Administrador, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria;
- (xiii) coordenar os trabalhos relacionados à manutenção da documentação atualizada dos Ativos Imobiliários e à regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes;
- (xiv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (xv) conduzir e executar estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto neste Regulamento, e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xvi) orientar o Administrador a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xvii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de consultor imobiliário do Fundo;
- (xix) caso seja mandatado pelo Administrador nesse sentido, votar nas assembleias gerais dos Imóveis-Alvo, caso o Fundo seja condômino, dos Ativos Imobiliários e/ou dos Outros Ativos detidos pelo Fundo, nos limites da regulamentação aplicável;
- (xx) conduzir negociações para que, os condomínios dos Imóveis-Alvo contratem e/ou substituam as empresas terceirizadas dos Imóveis-Alvo contratadas para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos e exploração de estacionamento dos Imóveis-Alvo;
- (xxi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere à competência do Consultor Imobiliário;
- (xxii) recomendar e coordenar, nos termos do Contrato de Consultoria, a implementação de melhorias nos Imóveis-Alvo e de obras e serviços relacionados à sua manutenção, melhoramentos e reformas relacionadas a potenciais novos inquilinos, observada, em todos os casos, a Política de Investimentos;

- (xxiii) enviar ao Administrador, sempre que solicitado, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos, devendo, inclusive, enviar em menor prazo, quando assim exigido pelos órgãos reguladores;
- (xxiv) representar o Fundo perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, sejam eles municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados ao empreendimento e seus locatários, as ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos ativos da carteira do Fundo, mediante outorga de procuração específica do Administrador, na qualidade de representante do Fundo, ao Consultor Imobiliário; e
- (xxv) observar e fazer cumprir as disposições neste Regulamento e do Contrato de Consultoria e cumprir as deliberações da Assembleia Geral, naquilo que lhe for aplicável.

Parágrafo 2º: Os procedimentos de contratação e substituição do Consultor Imobiliário, incluindo o eventual pagamento de multa por rescisão sem Justa Causa do Contrato de Consultoria, se aplicável, bem como os demais termos e condições da prestação dos serviços de consultoria, observarão as disposições e formalidades previstas no Contrato de Consultoria.

Artigo 17 O Contrato de Consultoria vigorará pelo mesmo prazo de duração do Fundo e poderá ser rescindido nos casos de **(i)** rescisão automática, nos termos do Parágrafo 1º abaixo; **(ii)** rescisão unilateral pelo Consultor Imobiliário, nos termos do Parágrafo 2º abaixo; **(iii)** rescisão unilateral pelo Fundo e consequente destituição do Consultor Imobiliário, com ou sem Justa Causa; ou **(iv)** por mútuo acordo entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, por meio de distrato.

Parágrafo 1º: São eventos de rescisão automática do Contrato de Consultoria: (i) extinção ou liquidação do Fundo, observados os termos do Regulamento; (ii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência, decretação de falência, intervenção, liquidação extrajudicial ou dissolução do Consultor Imobiliário; ou (iii) superveniência de qualquer normativo ou instrução de autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o Fundo e/ou a prestação dos serviços objeto do Contrato de Consultoria.

Parágrafo 2º: O Consultor Imobiliário poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, renunciando às suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Administrador com antecedência mínima de 90 (noventa) dias. Na hipótese de rescisão unilateral pelo Consultor Imobiliário, o Administrador deverá tomar as medidas necessárias para a imediata substituição do Consultor Imobiliário, sendo que o Consultor

Imobiliário continuará obrigado a prestar os serviços de gestão ao Fundo até a sua efetiva substituição.

Parágrafo 3º: Caso a rescisão do Contrato de Consultoria se dê em razão de um evento de Justa Causa, por meio de deliberação dos Cotistas, o Fundo, mediante envio de notificação por escrito e justificada pelo Administrador nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Consultoria independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Consultor Imobiliário receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, calculada e paga nos termos deste Regulamento, adicionalmente ao disposto no Parágrafo 4º abaixo.

Parágrafo 4º: Caso a rescisão do Contrato de Consultoria se dê em razão de um evento de Justa Causa, por meio de deliberação dos Cotistas, e a decisão judicial, arbitral ou administrativa que fundamentou a Justa Causa venha a ser revertida pelo Consultor Imobiliário no competente foro, o Consultor Imobiliário fará jus à remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento, em função do não atingimento da Rentabilidade Garantida do Fundo, relativa aos 18 (dezoito) primeiros meses de atividade do Fundo, nos termos dos documentos da Primeira Emissão.

Parágrafo 5º: Em caso de rescisão do Contrato de Consultoria pelo Fundo sem ocorrência de um evento de Justa Causa, por meio de deliberação dos Cotistas, o Fundo deverá enviar uma notificação por escrito e justificada pelo Administrador ao Consultor Imobiliário nesse sentido, com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Consultor Imobiliário receberá (i) a remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento, em função do não atingimento da Rentabilidade Garantida do Fundo, relativa aos 18 (dezoito) primeiros meses de atividade do Fundo, nos termos dos documentos da Primeira Emissão e (ii) uma multa contratual indenizatória equivalente a 12 (doze) meses do valor original da remuneração devida ao Consultor Imobiliário, a ser paga em 12 (doze) parcelas mensais, nos termos do Contrato de Consultoria, sendo certo que a multa contratual aqui prevista será paga apenas ao Consultor Imobiliário que tenha sido substituído, nos termos e prazos pactuados, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo consultor imobiliário a título de remuneração pelos serviços de consultoria prestados ao Fundo durante o período ora previsto ("**Indenização do Consultor**").

Parágrafo 6º: A Indenização do Consultor será apurada com base no mês imediatamente anterior ao do envio da notificação pelo Administrador em nome do Fundo.

Parágrafo 7º: A Indenização do Consultor será paga diretamente pelo Fundo e incluída na Taxa de Administração nos termos deste Regulamento.

Artigo 18 Caso o Fundo, diretamente por seu Administrador por meio de deliberação dos Cotistas, altere o Regulamento sem a concordância do Consultor Imobiliário para reduzir

unilateralmente a remuneração do Consultor Imobiliário, o Consultor Imobiliário poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, mediante envio de aviso prévio ao Administrador com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sendo que, neste caso, serão aplicados os efeitos de uma rescisão sem Justa Causa, incluindo o pagamento da Indenização do Consultor prevista no Parágrafo 5º do Artigo 17 acima, observadas as condições previstas no Contrato de Consultoria.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 19 É objetivo do Fundo a obtenção de renda, a ser auferida mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo, com foco na exploração direta ou indireta de Imóveis-Alvo, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários e da exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, dos Imóveis-Alvo, direta ou indiretamente, não obstante, poderá buscar ganho de capital, conforme orientação do Consultor Imobiliário, por meio de compra e venda de Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º: Para os fins do Código ANBIMA, das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10, o FUNDO é classificado como FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação “híbrido”.

Parágrafo 2º: A parcela dos recursos do Fundo que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários poderá ser alocada em Outros Ativos, sujeito aos demais limites dispostos na Política de Investimentos, de modo que o Fundo poderá, também, obter rendimentos decorrentes desses investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido.

Parágrafo 3º: Sem prejuízo do objetivo primordial do Fundo descrito acima e da sua Política de Investimentos, o Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Ativos Imobiliários, bem como a partir da (i) realização de desinvestimentos oportunistas de tais Ativos Imobiliários; ou (ii) cessão de bens e/ou direitos relacionados aos Ativos Imobiliários, a exclusivo critério do Administrador e conforme orientação do Consultor Imobiliário, observados os termos deste Regulamento.

Parágrafo 4º: O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Consultor Imobiliário.

Parágrafo 5º: O Fundo poderá contar com Rentabilidade Garantida, prestada pelo Consultor Imobiliário e/ou entidades a ele ligadas, o que não representa qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 20 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, preponderantemente, mediante (i) locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo direta ou indiretamente e (ii) a compra e venda de Ativos Imobiliários e Outros Ativos, observados, em todos os casos, os limites estabelecidos no Artigo 19 deste Regulamento (“**Política de Investimentos**”).

Parágrafo 1º: O Administrador, mediante recomendação do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, e aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral de Cotistas, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, seja por conta de necessidades de manutenção, melhoramentos, ou atualizações dos Imóveis-Alvo, inclusive no contexto de uma nova locação, ou de uma locação já existente, com o intuito de eventual retenção de inquilinos. Caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

Parágrafo 4º: É vedado ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 5º: Em caráter temporário, o Fundo poderá, pelo prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da primeira integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de fundos de investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555, a exclusivo critério do Administrador.

Parágrafo 6º: O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Parágrafo 7º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (a) não poderão integrar o ativo

do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; **(b)** não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e **(c)** não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 8º: Os Imóveis-Alvo a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 21 Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

I - o Administrador, o Consultor Imobiliário e Partes Relacionadas a eles, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor contábil dos Ativos Imobiliários; ou

II - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

Artigo 22 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos deverá ser aplicada, conforme decisão do Administrador, em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555.

CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS-ALVO

Artigo 23 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados e/ou cedidos a terceiros, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento e/ou cessão a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os tributos, impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, salvo se de forma diversa estiver estabelecido no contrato de locação, importâncias estas que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente às licenças e alvarás necessários para as o

desenvolvimento de suas atividades sociais nos Imóveis-Alvo objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Artigo 24 Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos Imóveis-Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Artigo 25 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 26 Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) **Risco da Pandemia do Covid – 19** - Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde - OMS decretou a pandemia decorrente do novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, aumento na vacância de imóveis, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante nos negócios do Fundo.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos pelo Fundo, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Imobiliários e Outros Ativos.

(iii) **Risco relacionado a surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças transmissíveis em todo o mundo** - Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças em geral ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou mers, a síndrome respiratória aguda grave ou sars e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados do Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou

endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

(iv) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhes forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis-Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis-Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(v) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação valor da Cota, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo, não estão limitadas

ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

(vi) **Risco de os valores dos imóveis da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado** - Os imóveis são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, o Administrador e o Consultor Imobiliário podem ajustar a avaliação dos imóveis componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório do Administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo, não necessariamente o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão condizentes com o seu valor de mercado. Dessa forma, em caso de alienação de tais imóveis, o Fundo poderá receber um valor inferior àquele descrito no relatório do Administrador e em suas demonstrações financeiras, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(vii) **Risco de o Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Administrador e o Consultor Imobiliário poderão não encontrar Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(viii) **Risco tributário** - O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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, incluindo aquela proposta no Projeto de Lei nº 1.952 de 2 de abril de 2019.

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas. Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

(ix) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - 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.

(x) **Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário** - O Administrador necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das Cotas, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio ao Administrador para o cálculo correto do valor a ser retido e recolhido a título de IR no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para o Administrador quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas

será considerado R\$0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador e ao Consultor Imobiliário sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pelo Administrador e/ou pelo Consultor Imobiliário, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(xi) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Imóveis-Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Imóveis-Alvo pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Imóveis-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que a totalidade dos Ativos Alvo ser adquirida ou de que estará sempre locada ou arrendada. Dessa forma, qualquer adversidade na rentabilidade dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, pode acarretar um impacto negativo nos resultados do Fundo maior do que acarretaria no caso de não haver concentração da carteira e, por conseguinte, impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

(xii) **Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros** – O Fundo poderá deter participação em Ativos Imobiliários, cuja administração seja realizada por empresas especializadas, inclusive ligadas ao Consultor Imobiliário, se aprovadas pelos cotistas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pelo Administrador, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

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

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

(xv) **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.

(xvi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não está sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.

(xvii) **Riscos relacionados a ações de despejo em decorrência da Covid-19** - Em 10 de junho de 2020, foi promulgada a Lei nº 14.010, a qual estabelece o regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de direito privado no período da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde em decorrência do novo coronavírus (Covid-

19). O projeto da referida lei previa, em seu artigo 9º, a suspensão da possibilidade de concessão de liminar em ação de despejo de imóveis urbanos (residencial e não residencial), prevista no artigo 59, §1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245/91. Apesar de tal dispositivo ter sido objeto de veto presidencial, a concessão de liminar para despejo dependerá da análise judicial das peculiaridades de cada caso, sendo que, poderão ser indeferidas, inviabilizando a retomada dos imóveis locados pelo Fundo. O Fundo pode não ser capaz de reaver os imóveis eventualmente locados e em situação de inadimplência, hipótese em que as suas receitas poderão ser adversamente afetadas.

(xviii) **Riscos ambientais** –Os Imóveis-Alvo ou outros imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências diretas e/ou 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.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e ao Administrador.

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 as empresas 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 ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

(xix) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos imóveis 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.

(xx) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um

efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo e, por conseguinte, na rentabilidade dos Cotistas.

(xxi) **Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas e custos ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

(xxii) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis. A eventual desvalorização dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Ativos Imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde os Ativos Imobiliários se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Imobiliários; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos Ativos Imobiliários em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão de eventuais obras e

reformas dos Ativos Imobiliários; (viii) aumento dos custos de eventuais obras e reformas; (ix) lançamento de novos ativos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos Imóveis-Alvo investidos pelo fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os Imóveis-Alvo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas. A desvalorização dos imóveis por quaisquer dos fatores acima elencados pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxiii) **Risco de vacância** – Poderá não haver sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Imóveis-Alvo nos quais o fundo venha a investir, 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-Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis-Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxiv) **Riscos relativos à aquisição dos Imóveis-Alvo** – Após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxv) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer direito aos ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

(xxvi) **Risco decorrente de alterações do Regulamento** - O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

(xxvii) **Risco relativo às novas emissões e diluição** - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para ou não exerça o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões do Fundo ser reduzida.

(xxviii) **Risco de conflito de interesse** - A Instrução CVM 472 e o Regulamento preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os prestadores de serviço, ou entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, 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 do Administrador, Consultor Imobiliário, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e esses sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, eles poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, e poderão resultar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

(xxix) **Risco de substituição do Consultor Imobiliário** - O Consultor Imobiliário poderá ser destituído pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o disposto no Regulamento e no Contrato de Consultoria. Em caso de destituição do Consultor Imobiliário, serão devidas a Indenização do Consultor Imobiliário, conforme previsto no Regulamento e no Contrato de Consultoria, o que poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo. Adicionalmente, a substituição do Consultor Imobiliário pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Consultor Imobiliário e de sua equipe, incluindo originação de negócios e avaliação de ativos. A substituição do Consultor Imobiliário pode fazer com que o novo gestor de recursos, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

(xxx) **Risco relativo à não substituição do Administrador** - Durante o prazo de duração do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar 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 e, conseqüentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

(xxxi) **Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real** - O Fundo poderá adquirir Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Imóveis-Alvo pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao Imóvel-Alvo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Imóveis-Alvo pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e tributos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. 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.

(xxxii) **Risco de regularidade dos imóveis** - A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo, mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Importante observar que os imóveis que compõem os Ativos Imobiliários do Fundo dependem de diversos cadastros perante órgãos estaduais e municipais, e, por conseguinte, obtenção e regular manutenção de licenças e alvarás dos órgãos competentes, como, por exemplo, Prefeitura local e Corpo de Bombeiros estadual, para a devida instalação, operação e funcionamento das sociedades que ocupam os imóveis. No tocante às licenças de responsabilidade da Prefeitura local, destacam-se o Habite-se a Licença de Instalação e Funcionamento. O Habite-se atesta que as edificações realizadas nos imóveis foram concluídas de acordo com os projetos aprovados perante as autoridades competentes e em conformidade com a legislação municipal, não possuindo

prazo de validade. A Licença de Funcionamento, por seu turno, é o documento hábil para autorizar o desenvolvimento de atividades empresariais nos imóveis. Desse modo, as ocupações exercidas nos imóveis e os desenvolvimentos de atividades empresariais sem as mencionadas licenças imobiliárias implica no risco de aplicação de multas, com possibilidade de interdição, que pode ser determinada pelo período necessário à obtenção das licenças, ou, em caso de impossibilidade, pode haver a lacração definitiva dos estabelecimentos.

Com relação ao documento de responsabilidade do Corpo de Bombeiros, ressalta-se que a inexistência de Auto de Vistoria pode ensejar na autuação pelo referido órgão, com a aplicação das penalidades gradativas e/ou cumulativas, que podem ser desde notificações, multas e até, em casos mais extremos, interdição do estabelecimento. Nesse sentido, o Fundo não pode assegurar que atualmente possui, para todos os imóveis, seja em seu nome ou em nome de sociedades locatárias, licenças e/ou alvarás válidos e com indicação correta das áreas de superfícies e/ou construídas dos imóveis, sendo certo que a ausência de regularização poderá gerar óbices às ocupações de terceiros atualmente exercidas e, por conseguinte, eventuais prejuízos financeiros advindos por multas dos órgãos competentes, que podem ser direcionadas tanto ao Fundo, na qualidade de proprietário, e/ou aos ocupantes. Na hipótese de sanções aplicadas às sociedades locatárias, ressalta-se que as atividades empresariais desenvolvidas nos imóveis poderão ser paralisadas durante todo o tempo necessário para a regularização perante os órgãos competentes ou, em casos mais extremos, de maneira definitiva, o que comprometerá drasticamente o recebimento de valores locatícios pelo Fundo.

Importante considerar, ainda, que o cenário de pandemia do Covid-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos inerentes à obtenção, retificação e/ou renovação das licenças imobiliárias em questão. Por fim, frisa-se que a estratégia comercial do Fundo pode ser afetada negativamente em caso de aplicação de multas pelos órgãos competentes e interdição dos estabelecimentos em decorrência da não obtenção, não retificação e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do Fundo.

(xxxiii) **Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros** - Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização eventualmente pagos pela

seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, gerando prejuízos para os Cotistas.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e gerando prejuízos para os Cotistas.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

(xxxiv) **Risco relacionado à não existência de garantia de eliminação de riscos** - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

(xxxv) **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.

Artigo 27 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário, do distribuidor das Cotas ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XIIX – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) destituição ou substituição do Consultor Imobiliário, e escolha de seu respectivo substituto;
- (v) emissão de novas Cotas, observado o procedimento estabelecido no artigo 37 deste Regulamento;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo;
- (viii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (x) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Artigo 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 5FB8E319-7318-47EA-B41D-8BCF87F35302

- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- (xiii) alteração da Taxa de Administração;
- (xiv) realização de operações com Partes Relacionadas; e
- (xv) o reinvestimento de eventual saldo de resultado não distribuído aos Cotistas, nos termos do Artigo 62, Parágrafo 2º, abaixo.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou da B3 ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; ou (iii) envolver redução da Taxa de Administração.

Parágrafo 3º: Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 4º: O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 5º: O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 2 (dois) representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, observado os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM 472, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

- II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º: A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 30 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral de Cotistas e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas e a possibilidade de ser realizado o voto por meio de correspondência escrita ou eletrônica.

Parágrafo 1º: A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da respectiva convocação aos Cotistas.

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, será encaminhada correspondência por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas, que indicará, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

DocuSign Envelope ID: 5FB8E319-7318-47EA-B41D-8BCF87F35302

Parágrafo 6º: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais 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 do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8º: Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM 472; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 31 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

Artigo 32 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota integralizada ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, ou mediante processo de consulta formal, nos termos do Artigo 33 abaixo. O voto ou resposta ao processo de consulta formal realizado por correspondência eletrônica deverá observar o disposto no parágrafo 2º do Artigo 68 abaixo.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 1 (um) dia de antecedência em relação à data prevista

para a realização da Assembleia Geral de Cotistas a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º: As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (vi), (vii), (xii) e (xiii) do Parágrafo 1º do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º 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 ao Administrador 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.

Parágrafo 6º: Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 7º: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III - ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º: É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

DocuSign Envelope ID: 5FB8E319-7318-47EA-B41D-8BCF87F35302

Parágrafo 9º: O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 10: Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

- I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 11: É vedado ao Administrador do Fundo:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

Parágrafo 12: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 13: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

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

Parágrafo 14: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 13 quando:

- I – os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou

III – todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, nos termos do parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 15: A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao Cotista.

Parágrafo 16: O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 33 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) ou outra plataforma de voto eletrônico, com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

Parágrafo único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 34 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XI – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 35 As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo e devidamente integralizadas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo e em conformidade características de primeira emissão constantes do respectivo instrumento particular de aprovação.

Parágrafo 2º: As Cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

Parágrafo 3º: Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, observada, neste caso, a regulamentação e legislação aplicável, inclusive com relação ao enquadramento do Fundo e de seus Cotistas e ao regime tributário aplicável.

Artigo 36 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 37 O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 39 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, após recomendação do Consultor Imobiliário, poderá decidir por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, não sendo admitidas Cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM 472, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, Cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as Cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) observado o limite ao valor total de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), já considerando o valor das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo; e (b) as Cotas emitidas não sejam integralizadas em bens e direitos ("**Capital Autorizado**"). Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no Parágrafo Primeiro abaixo.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo, caso acima do limite do Capital Autorizado, deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo 2º acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data da Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar pela nova emissão.

Parágrafo 4º: Na nova emissão, a Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, discorrerá a respeito da possibilidade de os Cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

Parágrafo 5º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador, em seu site: www.brlltrust.com.br e na CVM.

Artigo 40 A Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo Único: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 41 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da Oferta, conforme o caso, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV - condições para integralização de Cotas.

Artigo 42 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição ou documentos de aceitação da respectiva oferta, conforme o caso.

Artigo 43 As Cotas deverão ser subscritas até o final do respectivo período de distribuição.

Artigo 44 A integralização das Cotas deverá ser feita à vista: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo e/ou (ii) em Ativos Imobiliários, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da Oferta, conforme o caso. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme o caso.

Parágrafo 2º: A integralização em bens e direitos prevista no “caput” deste Artigo, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme o caso, sendo que, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

Artigo 45 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo período de distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o montante mínimo da oferta, conforme aplicável.

Artigo 46 Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação do Fundo, conforme deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 47 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 48 O titular de Cotas do Fundo:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Artigo 49 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo 1º: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 2º: Para efeito do disposto neste artigo, considera-se pessoa ligada ao quotista:

I - pessoa física:

a) os seus parentes até o segundo grau;

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau;

e

II - pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1o e 2o do art. 243 da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976

Artigo 50 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 51 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente,

bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 52 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 53 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 54 Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados por meio da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º: Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I - No prazo de 15 (quinze) dias a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II - no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 55 Encerrados os procedimentos referidos no Artigo 54 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 56 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, caso assim

deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, os bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 1º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Capítulo XI deste Regulamento.

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 57 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- 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 na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- 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, melhoramentos e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

DocuSign Envelope ID: 5FB8E319-7318-47EA-B41D-8BCF87F35302

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 58 Mensalmente, a partir da data da primeira integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 59 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 60 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador e ao Escriturador.

Artigo 61 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XV – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 62 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes,

consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos eventualmente auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas a critério do Administrador, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser reinvestido mediante deliberação pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Artigo 63 O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de Despesas Extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XVI – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme o caso, e do termo de adesão ao Regulamento do Fundo.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 65 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;

DocuSign Envelope ID: 5FB8E319-7318-47EA-B41D-8BCF87F35302

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 66 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

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

III – fatos relevantes;

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

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

Artigo 67 A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 68 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1º: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2º: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XVII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 69 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 70 Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação, o Administrador irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website www.brltrust.com.br.

Parágrafo único: O Administrador exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias

DocuSign Envelope ID: 5FB8E319-7318-47EA-B41D-8BCF87F35302

representando o Fundo, o Administrador buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

Artigo 71 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.



ANEXO IV

REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO A**REGULAMENTO DO****BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES**

Artigo 1º O BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“**Fundo**”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial (a) a Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472, bem como qualquer regulamentação que venha a substituí-la; e (d) o Código ANBIMA.

Parágrafo 1º: A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

Parágrafo 2º: Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e das leis e regulamentações aplicáveis, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

Parágrafo 3º: Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforma descritos abaixo. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; e (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas.

“Administrador”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

“ANBIMA”: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

“Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas”: Assembleia geral de Cotistas do Fundo.

“Ativos Imobiliários”: (i) Imóveis-Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo; (ii) ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, conforme sua Política de Investimentos, e que tenham como objetivo exclusivo o investimento em Imóveis-Alvo e (iii) cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento exclusivamente o investimento em Imóveis-Alvo.

“Auditor Independente”: empresa de auditoria independente credenciada na CVM e que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme orientação do Consultor Imobiliário, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo, devendo ser uma empresa de primeira linha e reconhecidamente uma das 4 (quatro) maiores do setor.

“B3”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901.

“Base de Cálculo da Taxa de Administração”: tem o significado atribuído no Artigo 7º deste Regulamento.

“BACEN”: o Banco Central do Brasil.

“Boletim de Subscrição”: boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

“Capital Autorizado”: tem o significado atribuído no Artigo 39 deste Regulamento.

“Código ANBIMA”: o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros atualmente em vigor.

“Consultor Imobiliário” ou “Gestor”: significa a **BR Properties S.A.**, companhia aberta, com sede na Av. Das Nações Unidas, 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, na Cidade e estado de São Paulo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.751/0001-49, para atuar como consultor imobiliário do Fundo e, uma vez obtido o registro de gestor de títulos e valores mobiliários perante a CVM e a ANBIMA, para atuar como gestor do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

“Contrato de Consultoria”: Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários, a ser firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário para a

prestação dos serviços de consultoria relacionados aos Ativos Imobiliários, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos, observados os limites deste Regulamento.

“**Cotas**”: as cotas de emissão do Fundo, as quais representam frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural.

“**Cotistas**”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo, quando referidos em conjunto.

“**CVM**”: a Comissão de Valores Mobiliários.

“**Despesas Extraordinárias**”: despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (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 à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.

“**Dia Útil**”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo – SP; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

“**Escriturador**”: a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada.

“**Formador de Mercado**”: pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos deste Regulamento.

“**Fundo**”: o **BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**.

“**Imóveis-Alvo**”: bens imóveis e/ou direitos reais sobre bens imóveis comerciais ou industriais, construídos e preponderantemente ocupados, destinados a locação ou arrendamento, ou direitos a eles relativos, os quais deverão estar localizados no território nacional, predominantemente nas Cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro e regiões metropolitanas do Brasil, a serem adquiridos, direta ou indiretamente, pelo Fundo.

“**Indenização do Consultor**”: tem o significado atribuído no Artigo 16 deste Regulamento.

“**Instrução CVM 472**”: a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores, bem como quaisquer outras que venham a substituí-la.

“**Instrução CVM 539**”: a Instrução da CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, e eventuais alterações posteriores, bem como quaisquer outras que venham a substituí-la.

“**Instrução CVM 555**”: a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores, bem como quaisquer outras que venham a substituí-la.

“**IPCA**”: o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

“**Justa Causa**”: considera-se Justa Causa **(A)** uma decisão judicial e/ou arbitral, e/ou **(B)** uma decisão administrativa irrecorrível; quaisquer delas condenatórias, proveniente de autoridade competente, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM, exceto se obtido efeito suspensivo de referidas decisões **(i)** reconhecendo fraude por parte do Consultor Imobiliário no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; **(ii)** contra o Consultor Imobiliário apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; e **(iii)** reconhecendo a prática de atos caracterizados como conflito de interesses sem a aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas; **(iv)** contra o Consultor Imobiliário apontando violação ao dever de lealdade, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 471; **(v)** contra o Consultor Imobiliário relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

“**Laudo de Avaliação**”: o laudo de avaliação de cada um dos Imóveis-Alvo, dos bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo ou utilizados na integralização das Cotas, conforme o caso, elaborado por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. e Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., a qual será contratada pelo Administrador, desde que que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador ou do Consultor Imobiliário, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

“**Lei nº 8.668**”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e eventuais alterações posteriores, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências.

“**Lei nº 9.779**”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e eventuais alterações posteriores, que altera o regime tributário para fundos de investimento imobiliário estabelecidos pela Lei nº 8.668.

“**Outros Ativos**”: os seguintes ativos:

- a) letras hipotecárias;
- b) letras de crédito imobiliário;
- c) letras imobiliárias garantidas; e
- d) certificados de recebíveis imobiliários.

“Partes Relacionadas”: Serão consideradas partes relacionadas: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Consultor Imobiliário, bem como de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto, contrato social ou regimento interno do Administrador ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“Patrimônio Líquido”: a soma dos ativos e disponibilidades a receber, mais o valor da carteira, menos as exigibilidades do Fundo.

“Política de Investimentos”: tem o significado atribuído no Artigo 20 deste Regulamento.

“Público Alvo”: o público em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, neste último caso, desde que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo, sendo vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão da espécie de oferta adotada.

“Rentabilidade Garantida”: a rentabilidade mínima garantida do Fundo, prestada pelo Consultor Imobiliário, nos termos e pelo prazo previstos nos documentos da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, o que não representa qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

“Taxa de Administração”: a taxa de administração devida pelo Fundo ao Administrador, prevista no Artigo 7º deste Regulamento.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria e escrituração de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração e gestão do Fundo, podendo, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, em especial aquelas previstas no Artigo 32 e seguintes da Instrução CVM 472 e neste Regulamento:

I - adquirir ou alienar, em nome do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, **(a)** Ativos Imobiliários, observado o disposto no parágrafo 1º do Artigo 4º e **(b)** Outros Ativos;

II - providenciar às despesas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros de Cotistas e de transferência de Cotas; **(b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; **(c)** a documentação relativa aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e às operações do Fundo; **(d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e **(e)** o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do artigo 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados;

IV - observado o disposto neste Regulamento, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

- VIII - divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- IX - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- X - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- XI - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XII - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XIII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros, incluindo, sem limitação, do Consultor Imobiliário;
- XIV - contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos: **(a)** distribuição de novas Cotas do Fundo; **(b)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; **(c)** empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis-Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e **(d)** formador de mercado para as Cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor e conforme o caso;
- XV. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- XVI. empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios,

devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimentos do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;

XVII. exercer a Política de Investimentos do Fundo ou outorgar ao Consultor Imobiliário mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;

XVIII. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízo de eventual procuração pública para que o Consultor Imobiliário possa realizar tais atos, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria; e

XIX. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de movimentação de contas, administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento.

Parágrafo 1º: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XIII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 2º: É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliário o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º: A contratação de Partes Relacionadas ao Administrador e Consultor Imobiliário para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º: Nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução da CVM 472, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários.

Artigo 4º O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: O Administrador, o Consultor Imobiliário e empresas a esses ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo 2º: O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, exceto nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, e após o recebimento de recomendação do Consultor Imobiliário, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, observada a Política de Investimentos prevista no Capítulo VIII:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
- II. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Imobiliários para o Fundo; e
- III. Alugar, arrendar, bem como permitir a exploração dos Ativos Imobiliários, inclusive por meio da concessão de direito real de superfície.

Artigo 5º É vedado ao Administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- I – receber depósito em sua conta corrente;
- II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III – contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - aplicar no exterior os recursos captados no país;
- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- VIII – ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Consultor Imobiliário, bem como entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do

Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

IX – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

X - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XI – 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;

XII - realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do fundo.

Artigo 6º: As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Administrador. O Administrador é devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 7º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão da carteira do Fundo, tesouraria, controle e

processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a **(i)** 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (caso tal base seja de até R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), **(ii)** 1,14% (um inteiro e quatorze centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (caso tal base esteja entre R\$1.000.000.000,01 (um bilhão de reais e um centavo) e R\$2.000.000,00 (dois bilhões de reais) e **(iii)** 1,11% (um inteiro e onze centésimos por cento) ao ano, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (caso tal base seja superior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais)), observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a contar da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.

Parágrafo 1º: A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

Parágrafo 2º: Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada base de cálculo (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”): **(i)** 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 Taxa de Administração, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX); ou **(ii)** o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item “i” deste item.

Parágrafo 3º: O Administrador voltará a adotar o valor do Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as Cotas do Fundo deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo 4º: A Taxa de Administração engloba também os pagamentos devidos ao Consultor Imobiliário ou ao Gestor a título de taxa de consultoria ou de gestão, nos termos do Contrato de Consultoria, e ao Custodiante, conforme aplicável, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

Parágrafo 5º: Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, será devido ao Escriturador o valor correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Artigo 8º Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

Artigo 9º O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 10 A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, desde que recomendado pelo Consultor Imobiliário, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas sendo emitidas para fins exclusivos de arcar com os custos de distribuição de referida emissão. Com exceção da referida taxa de distribuição primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa a ser cobrada pelo Fundo. O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 11 O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º: O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) Dias Úteis, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e

Documentos. Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento em que haja a deliberação pela liquidação do Fundo, esta deverá ser efetuada pelo Administrador.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador deverá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer outro terceiro contratado.

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XII deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger um novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, neste último caso, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 11: O Administrador também poderá ser destituído e substituído por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 32 deste Regulamento.

CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 12 As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo 1º: O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º: Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, observadas, em todos os casos, as demais disposições e limitações previstas no Regulamento, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

Parágrafo 3º: As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo e, em todos os casos, descontadas da Taxa de Administração.

Artigo 13 A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas pelo Administrador, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

Artigo 14 Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, para a prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, salvo se aprovado pelos cotistas em assembleia geral.

Artigo 15 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 16 No uso da atribuição conferida pelo artigo 29 da Instrução CVM 472, o Administrador contratou o Consultor Imobiliário para prestar os serviços de consultoria imobiliária em relação à administração e gestão imobiliária e operacional dos Ativos Imobiliários, nos limites da regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º: O Consultor Imobiliário prestará os serviços de consultoria sempre observando as competências e diretrizes da Assembleia Geral de Cotistas, as disposições

do Contrato de Consultoria e a competência do Administrador, conforme aplicável, nos termos previstos neste Regulamento, e será responsável pelas atribuições abaixo, a serem prestadas no curso ordinário dos negócios relativos à administração e gestão imobiliária dos Ativos Imobiliários:

- (i) identificar, analisar, selecionar e recomendar ao Administrador, aquisição, aumento da participação, venda, desinvestimento e/ou alienação de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) para os fins do inciso (i) acima, assessorar e orientar o Administrador a executar os negócios jurídicos, contratos e documentos para os fins neles previstos, inclusive memorandos de intenções vinculantes ou não, bem como instrumentos de opção de compra e/ou venda dos ativos existentes e que possam vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento;
- (iii) monitorar a performance dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- (iv) recomendar ao Administrador sobre a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado, observadas as atribuições e competência do Administrador, nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;
- (v) identificar, analisar, selecionar e compartilhar com o Administrador potenciais inquilinos para os Imóveis-Alvo;
- (vi) avaliar condições de mercado e assessorar o Administrador em quaisquer negócios imobiliários que venham a ser realizados pelo Fundo, incluindo a negociação com inquilinos e potenciais inquilinos dos Imóveis-Alvo e de aquisições de novos Ativos Imobiliários ou oportunidades de investimento em outros Ativos Imobiliários que possam vir a ser adquiridos pelo Fundo;
- (vii) assessorar o Administrador na prática dos atos negociais relacionados a locações, arrendamentos e/ou direito real de superfície dos Imóveis-Alvo;
- (viii) assessorar o Administrador no processo de cobrança administrativa de inquilinos inadimplentes;
- (ix) realizar a gestão da cobrança dos alugueis e encargos junto aos locatários, exclusivamente mediante a emissão dos correspondentes boletos de pagamento em nome do Fundo e conferência do extrato, com acesso exclusivo a uma conta bancária na modalidade cobrança para essa finalidade;
- (x) realizar a gestão das despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários;

- (xi) fiscalizar e verificar o cumprimento das obrigações dos ocupantes dos Imóveis-Alvo, detidos diretamente pelo Fundo e/ou por meio de sociedade de propósito específico, decorrentes dos respectivos contratos e comunicar aos ocupantes eventuais descumprimentos de que tenha ciência, comunicando ao Administrador quaisquer descumprimentos que não tenham sido sanados;
- (xii) dentro de sua competência, praticar todos os atos necessários para realizar as operações necessárias à Política de Investimentos do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (xiii) intermediar o relacionamento do Fundo com os inquilinos dos Imóveis-Alvo;
- (xiv) assessorar o Administrador na condução das renovações, das revisionais, de despejo e dos distratos dos contratos e novos contratos, relativos aos Imóveis-Alvo, acompanhando sua elaboração e negociação;
- (xv) recomendar ao Administrador estratégias para (a) desinvestimento do Fundo, observado o disposto neste Regulamento; (b) reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (c) realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, observada a limitação de suas atribuições constantes do Contrato de Consultoria e deste Regulamento;
- (xvi) recomendar ao Administrador a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e a opção (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xvii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de consultor imobiliário do Fundo;
- (xix) caso seja mandatado pelo Administrador nesse sentido, votar nas assembleias gerais dos Imóveis-Alvo, caso o Fundo seja condômino, dos Ativos Imobiliários e/ou dos Outros Ativos detidos pelo Fundo, nos limites da regulamentação aplicável;
- (xx) mediante outorga de procuração específica pelo Fundo, representado pelo Administrador, conduzir negociações para que, os condomínios dos Imóveis-Alvo contratem e/ou substituam as empresas terceirizadas dos Imóveis-Alvo contratadas para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos e exploração de estacionamento dos Imóveis-Alvo;

- (xxi) sugerir ao Administrador modificações a este Regulamento no que se refere à competência do Consultor Imobiliário;
- (xxii) recomendar e coordenar, após aprovação do Administrador, nos termos do Contrato de Consultoria e deste Regulamento, a implementação de benfeitorias nos Imóveis-Alvo e de obras e serviços relacionados à sua manutenção, melhoramentos e reformas relacionadas a potenciais novos inquilinos, a serem executados por terceiros, observada, em todos os casos, a Política de Investimentos;
- (xxiii) enviar ao Administrador, sempre que solicitado, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos em decorrência dos serviços prestados no âmbito do Contrato de Consultoria, e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos, devendo, inclusive, enviar em menor prazo, quando assim exigido pelos órgãos reguladores;
- (xxiv) mediante outorga de procuração específica pelo Administrador, na qualidade de representante do Fundo, representar o Fundo perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, sejam eles municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados ao empreendimento e seus locatários, às ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos ativos integrantes da carteira do Fundo; e
- (xxv) observar e fazer cumprir as disposições neste Regulamento e do Contrato de Consultoria e cumprir as deliberações da Assembleia Geral, naquilo que lhe for aplicável.

Parágrafo 2º: Os procedimentos de contratação e substituição do Consultor Imobiliário, incluindo o eventual pagamento de multa por rescisão sem Justa Causa do Contrato de Consultoria, se aplicável, bem como os demais termos e condições da prestação dos serviços de consultoria, observarão as disposições e formalidades previstas no Contrato de Consultoria.

Artigo 17 O Contrato de Consultoria vigorará pelo mesmo prazo de duração do Fundo, e poderá ser rescindido **(i)** automaticamente nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º abaixo; **(ii)** unilateralmente pelo Consultor Imobiliário, nos termos do Parágrafo 2º abaixo; **(iii)** unilateralmente pelo Fundo e consequente destituição do Consultor Imobiliário, com ou sem Justa Causa nos termos do Parágrafo 4º e do Parágrafo 5º abaixo; ou **(iv)** por mútuo acordo entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, por meio de distrato.

Parágrafo 1º: São eventos de rescisão automática do Contrato de Consultoria: (i) extinção ou liquidação do Fundo, observados os termos do Regulamento; (ii) pedido de

recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência, decretação de falência, intervenção, liquidação extrajudicial ou dissolução do Consultor Imobiliário; ou (iii) superveniência de qualquer normativo ou instrução de autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o Fundo e/ou a prestação dos serviços objeto do Contrato de Consultoria.

Parágrafo 2º: O Consultor Imobiliário poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, renunciando às suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Administrador com antecedência mínima de 90 (noventa) dias. Na hipótese de rescisão unilateral pelo Consultor Imobiliário, o Administrador deverá tomar as medidas necessárias para a imediata substituição do Consultor Imobiliário, o que se dará com a convocação da assembleia geral, que deverá ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da comunicação de rescisão pelo Consultor Imobiliário, sendo que o Consultor Imobiliário continuará obrigado a prestar os serviços de gestão ao Fundo até a sua efetiva substituição, observado o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias.

Parágrafo 3º: Caso a rescisão do Contrato de Consultoria se dê em razão de um evento de Justa Causa, por meio de deliberação dos Cotistas, o Fundo, mediante envio de notificação por escrito e justificada pelo Administrador nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Consultoria independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Consultor Imobiliário receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, calculada e paga nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria, adicionalmente ao disposto no Parágrafo 4º abaixo.

Parágrafo 4º: Caso a rescisão do Contrato de Consultoria se dê em razão de um evento de Justa Causa, por meio de deliberação dos Cotistas, e a decisão judicial, arbitral ou administrativa que fundamentou a Justa Causa venha a ser revertida pelo Consultor Imobiliário no competente foro, o Consultor Imobiliário fará jus à remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento, nos termos dos documentos da Primeira Emissão.

Parágrafo 5º: Em caso de rescisão do Contrato de Consultoria pelo Fundo sem ocorrência de um evento de Justa Causa, por meio de deliberação dos Cotistas, o Fundo deverá enviar uma notificação por escrito e justificada pelo Administrador ao Consultor Imobiliário nesse sentido, com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Consultor Imobiliário receberá (i) a remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento, nos termos dos documentos da Primeira Emissão e (ii) uma multa contratual indenizatória equivalente a 12 (doze) meses do valor original da remuneração devida ao Consultor Imobiliário, a ser paga em 12 (doze) parcelas mensais, nos termos do Contrato de Consultoria, sendo certo que a multa contratual aqui

prevista será paga apenas ao Consultor Imobiliário que tenha sido substituído, nos termos e prazos pactuados, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo consultor imobiliário a título de remuneração pelos serviços de consultoria prestados ao Fundo durante o período ora previsto (“**Indenização do Consultor**”).

Parágrafo 6º: A Indenização do Consultor será apurada com base no mês imediatamente anterior ao do envio da notificação pelo Administrador em nome do Fundo.

Parágrafo 7º: A Indenização do Consultor será paga diretamente pelo Fundo e incluída na Taxa de Administração nos termos deste Regulamento.

Artigo 18 Caso o Fundo, diretamente por seu Administrador por meio de deliberação dos Cotistas, altere o Regulamento sem a concordância do Consultor Imobiliário para reduzir unilateralmente a remuneração do Consultor Imobiliário, o Consultor Imobiliário poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, mediante envio de aviso prévio ao Administrador com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sendo que, neste caso, serão aplicados os efeitos de uma rescisão sem Justa Causa, incluindo o pagamento da Indenização do Consultor prevista no Parágrafo 5º do Artigo 17 acima, observadas as condições previstas no Contrato de Consultoria.

Artigo 19 Mediante a obtenção de credenciamento do Consultor Imobiliário como gestor de títulos e valores mobiliários perante a CVM e a ANBIMA, o Consultor Imobiliário assumirá automaticamente a função de gestor do Fundo, sem que para tal seja necessária aprovação específica em Assembleia Geral, com exceção da aprovação em sede de assembleia geral de conflito de interesses a ser realizada nos termos dos documentos da Primeira Emissão de Cotas do Fundo.

Parágrafo Único: Na hipótese prevista neste Artigo 19, os pagamentos devidos ao Consultor Imobiliário, nos termos do Contrato de Consultoria continuarão a ser devidos ao Consultor Imobiliário, a título de remuneração do gestor do Fundo, não sendo devida qualquer remuneração adicional ao Consultor Imobiliário em vista do exercício da função de gestor do Fundo.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 20 É objetivo do Fundo a obtenção de renda, a ser auferida mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo, com foco na exploração direta ou indireta de Imóveis-Alvo, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários e da exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, dos Imóveis-Alvo, direta ou indiretamente, não obstante, poderá buscar ganho de capital,

conforme orientação do Consultor Imobiliário, por meio de compra e venda de Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º: Para os fins do Código ANBIMA, das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10, o FUNDO é classificado como FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação “híbrido”.

Parágrafo 2º: A parcela dos recursos do Fundo que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários poderá ser alocada em Outros Ativos, sujeito aos demais limites dispostos na Política de Investimentos, de modo que o Fundo poderá, também, obter rendimentos decorrentes desses investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido.

Parágrafo 3º: Sem prejuízo do objetivo primordial do Fundo descrito acima e da sua Política de Investimentos, o Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Ativos Imobiliários, bem como a partir da (i) realização de desinvestimentos oportunistas de tais Ativos Imobiliários; ou (ii) cessão de bens e/ou direitos relacionados aos Ativos Imobiliários, a exclusivo critério do Administrador e conforme orientação do Consultor Imobiliário, observados os termos deste Regulamento.

Parágrafo 4º: O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Consultor Imobiliário.

Parágrafo 5º: O Fundo poderá contar com Rentabilidade Garantida, prestada pelo Consultor Imobiliário e/ou entidades a ele ligadas, o que não representa qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 21 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, preponderantemente, mediante (i) locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo direta ou indiretamente e (ii) a compra e venda de Ativos Imobiliários e Outros Ativos, observados, em todos os casos, os limites estabelecidos no Artigo 19 deste Regulamento (“**Política de Investimentos**”).

Parágrafo 1º: O Administrador, mediante recomendação do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, e aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral de Cotistas, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do

Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, seja por conta de necessidades de manutenção, melhoramentos, ou atualizações dos Imóveis-Alvo, inclusive no contexto de uma nova locação, ou de uma locação já existente, com o intuito de eventual retenção de inquilinos. Caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

Parágrafo 4º: É vedado ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 5º: Em caráter temporário, o Fundo poderá, pelo prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da primeira integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de fundos de investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555, a exclusivo critério do Administrador.

Parágrafo 6º: O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Parágrafo 7º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: **(a)** não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; **(b)** não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e **(c)** não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 8º: Os Imóveis-Alvo a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 22 Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos

em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

I - o Administrador, o Consultor Imobiliário e Partes Relacionadas a eles, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor contábil dos Ativos Imobiliários; ou

II - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

Artigo 23 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos deverá ser aplicada, conforme decisão do Administrador, em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555.

CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS-ALVO

Artigo 24 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados e/ou cedidos a terceiros, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento e/ou cessão a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os tributos, impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, salvo se de forma diversa estiver estabelecido no contrato de locação, importâncias estas que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente às licenças e alvarás necessários para as o desenvolvimento de suas atividades sociais nos Imóveis-Alvo objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Artigo 25 Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos Imóveis-Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Artigo 26 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 27 Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) **Risco da Pandemia do Covid – 19** - Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde - OMS decretou a pandemia decorrente do novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, aumento na vacância de imóveis, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante nos negócios do Fundo.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos pelo Fundo, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Imobiliários e Outros Ativos.

(iii) **Risco relacionado a surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças transmissíveis em todo o mundo** - Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças em geral ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou mers, a síndrome respiratória aguda grave ou sars e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados do Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

(iv) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis-Alvo. Assim,

por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis-Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(v) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação valor da Cota, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a conseqüente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo, não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

(vi) **Risco de os valores dos imóveis da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado** - Os imóveis são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, o Administrador e o Consultor Imobiliário podem ajustar a avaliação dos imóveis componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório do Administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo, não necessariamente o valor dos imóveis

integrantes da carteira do Fundo estarão condizentes com o seu valor de mercado. Dessa forma, em caso de alienação de tais imóveis, o Fundo poderá receber um valor inferior àquele descrito no relatório do Administrador e em suas demonstrações financeiras, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(vii) **Risco de o Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Administrador e o Consultor Imobiliário poderão não encontrar Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(viii) **Risco tributário** - O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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, incluindo aquela proposta no Projeto de Lei nº 1.952 de 2 de abril de 2019.

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas. Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham

como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

(ix) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - 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.

(x) **Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário** - O Administrador necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das Cotas, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio ao Administrador para o cálculo correto do valor a ser retido e recolhido a título de IR no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para o Administrador quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R\$0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador e ao Consultor Imobiliário sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pelo Administrador e/ou pelo Consultor Imobiliário, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(xi) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda

que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Imóveis-Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Imóveis-Alvo pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Imóveis-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que a totalidade dos Ativos Alvo ser adquirida ou de que estará sempre locada ou arrendada. Dessa forma, qualquer adversidade na rentabilidade dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, pode acarretar um impacto negativo nos resultados do Fundo maior do que acarretaria no caso de não haver concentração da carteira e, por conseguinte, impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

(xii) **Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros** – O Fundo poderá deter participação em Ativos Imobiliários, cuja administração seja realizada por empresas especializadas, inclusive ligadas ao Consultor Imobiliário, se aprovadas pelos cotistas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pelo Administrador, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

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

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

(xv) **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.

(xvi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não está sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.

(xvii) **Riscos relacionados a ações de despejo em decorrência da Covid-19** - Em 10 de junho de 2020, foi promulgada a Lei nº 14.010, a qual estabelece o regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de direito privado no período da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde em decorrência do novo coronavírus (Covid-19). O projeto da referida lei previa, em seu artigo 9º, a suspensão da possibilidade de concessão de liminar em ação de despejo de imóveis urbanos (residencial e não residencial), prevista no artigo 59, §1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245/91. Apesar de tal dispositivo ter sido objeto de veto presidencial, a concessão de liminar para despejo dependerá da análise judicial das peculiaridades de cada caso, sendo que, poderão ser indeferidas, inviabilizando a retomada dos imóveis locados pelo Fundo. O Fundo pode não ser capaz de reaver os imóveis eventualmente locados e em situação de inadimplência, hipótese em que as suas receitas poderão ser adversamente afetadas.

(xviii) **Riscos ambientais** – Os Imóveis-Alvo ou outros imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação,

regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências diretas e/ou 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.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e ao Administrador.

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 as empresas 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 ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis. Adicionalmente, existe a possibilidade de as

leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

(xix) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos imóveis 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.

(xx) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo e, por conseguinte, na rentabilidade dos Cotistas.

(xxi) **Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais,

custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas e custos ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

(xxii) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis. A eventual desvalorização dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Ativos Imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde os Ativos Imobiliários se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Imobiliários; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos Ativos Imobiliários em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão de eventuais obras e reformas dos Ativos Imobiliários; (viii) aumento dos custos de eventuais obras e reformas; (ix) lançamento de novos ativos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos Imóveis-Alvo investidos pelo fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os Imóveis-Alvo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas. A desvalorização dos imóveis por quaisquer dos fatores acima elencados pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxiii) **Risco de vacância** – Poderá não haver sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Imóveis-Alvo nos quais o fundo venha a investir, 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-Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis-Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxiv) **Riscos relativos à aquisição dos Imóveis-Alvo** – Após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxv) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer direito aos ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

(xxvi) **Risco decorrente de alterações do Regulamento** - O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

(xxvii) **Risco relativo às novas emissões e diluição** - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para ou não exerça o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões do Fundo ser reduzida.

(xxviii) **Risco de conflito de interesse** - A Instrução CVM 472 e o Regulamento preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os prestadores de serviço, ou entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a

contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, 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 do Administrador, Consultor Imobiliário, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e esses sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, eles poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, e poderão resultar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

(xxix) **Risco de substituição do Consultor Imobiliário** - O Consultor Imobiliário poderá ser destituído pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o disposto no Regulamento e no Contrato de Consultoria. Em caso de destituição do Consultor Imobiliário, serão devidas a Indenização do Consultor Imobiliário, conforme previsto no Regulamento e no Contrato de Consultoria, o que poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo. Adicionalmente, a substituição do Consultor Imobiliário pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Consultor Imobiliário e de sua equipe, incluindo originação de negócios e avaliação de ativos. A substituição do Consultor Imobiliário pode fazer com que o novo gestor de recursos, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

(xxx) **Risco relativo à não substituição do Administrador** - Durante o prazo de duração do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar 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 e, consequentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

(xxxi) **Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real** - O Fundo poderá adquirir Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Imóveis-Alvo pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao Imóvel-Alvo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Imóveis-Alvo pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e tributos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. 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.

(xxxii) **Risco de regularidade dos imóveis** - A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo, mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Importante observar que os imóveis que compõem os Ativos Imobiliários do Fundo dependem de diversos cadastros perante órgãos estaduais e municipais, e, por conseguinte, obtenção e regular manutenção de licenças e alvarás dos órgãos competentes, como, por exemplo, Prefeitura local e Corpo de Bombeiros estadual, para a devida instalação, operação e funcionamento das sociedades que ocupam os imóveis. No tocante às licenças de responsabilidade da Prefeitura local, destacam-se o Habite-se a Licença de Instalação e Funcionamento. O Habite-se atesta que as edificações realizadas nos imóveis foram concluídas de acordo com os projetos aprovados perante as autoridades competentes e em conformidade com a legislação municipal, não possuindo prazo de validade. A Licença de Funcionamento, por seu turno, é o documento hábil para autorizar o desenvolvimento de atividades empresariais nos imóveis. Desse modo, as ocupações exercidas nos imóveis e os desenvolvimentos de atividades empresariais sem as mencionadas licenças imobiliárias implica no risco de aplicação de multas, com possibilidade de interdição, que pode ser determinada pelo período necessário à obtenção das licenças, ou, em caso de impossibilidade, pode haver a lacração definitiva dos estabelecimentos.

Com relação ao documento de responsabilidade do Corpo de Bombeiros, ressalta-se que a inexistência de Auto de Vistoria pode ensejar na autuação pelo referido órgão, com a aplicação das penalidades gradativas e/ou cumulativas, que podem ser desde notificações, multas e até, em casos mais extremos, interdição do estabelecimento. Nesse sentido, o

Fundo não pode assegurar que atualmente possui, para todos os imóveis, seja em seu nome ou em nome de sociedades locatárias, licenças e/ou alvarás válidos e com indicação correta das áreas de superfícies e/ou construídas dos imóveis, sendo certo que a ausência de regularização poderá gerar óbices às ocupações de terceiros atualmente exercidas e, por conseguinte, eventuais prejuízos financeiros advindos por multas dos órgãos competentes, que podem ser direcionadas tanto ao Fundo, na qualidade de proprietário, e/ou aos ocupantes. Na hipótese de sanções aplicadas às sociedades locatárias, ressalta-se que as atividades empresariais desenvolvidas nos imóveis poderão ser paralisadas durante todo o tempo necessário para a regularização perante os órgãos competentes ou, em casos mais extremos, de maneira definitiva, o que comprometerá drasticamente o recebimento de valores locatícios pelo Fundo.

Importante considerar, ainda, que o cenário de pandemia do Covid-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos inerentes à obtenção, retificação e/ou renovação das licenças imobiliárias em questão. Por fim, frisa-se que a estratégia comercial do Fundo pode ser afetada negativamente em caso de aplicação de multas pelos órgãos competentes e interdição dos estabelecimentos em decorrência da não obtenção, não retificação e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do Fundo.

(xxxiii) **Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros** - Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, gerando prejuízos para os Cotistas.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na

ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e gerando prejuízos para os Cotistas.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

(xxxiv) **Risco relacionado à não existência de garantia de eliminação de riscos** - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

(xxxv) **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.

Artigo 28 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário, do distribuidor das Cotas ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XIX – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no

inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) destituição ou substituição do Consultor Imobiliário, e escolha de seu respectivo substituto;
- (v) emissão de novas Cotas, observado o procedimento estabelecido no artigo 37 deste Regulamento;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo;
- (viii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (x) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Artigo 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- (xiii) alteração da Taxa de Administração;
- (xiv) realização de operações com Partes Relacionadas; e
- (xv) o reinvestimento de eventual saldo de resultado não distribuído aos Cotistas, nos termos do Artigo 62, Parágrafo 2º, abaixo.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da

necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou da B3 ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; ou (iii) envolver redução da Taxa de Administração.

Parágrafo 3º: Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 4º: O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 5º: O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 30 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 2 (dois) representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, observado os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM 472, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º: A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 31 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do

Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral de Cotistas e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas e a possibilidade de ser realizado o voto por meio de correspondência escrita ou eletrônica.

Parágrafo 1º: A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da respectiva convocação aos Cotistas.

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, será encaminhada correspondência por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas, que indicará, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais 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 do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8º: Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM 472; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 32 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

Artigo 33 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota integralizada ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, ou mediante processo de consulta formal, nos termos do Artigo 33 abaixo. O voto ou resposta ao processo de consulta formal realizado por correspondência eletrônica deverá observar o disposto no parágrafo 2º do Artigo 68 abaixo.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 1 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia Geral de Cotistas a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º: As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (vi), (vii), (xii) e (xiii) do Parágrafo 1º do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º 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 ao Administrador 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.

Parágrafo 6º: Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 7º: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III - ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º: É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9º: O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 10: Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

- I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 11: É vedado ao Administrador do Fundo:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

Parágrafo 12: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 13: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

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

Parágrafo 14: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 13 quando:

- I – os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;
- II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou
- III – todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, nos termos do parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 15: A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao

Cotista.

Parágrafo 16: O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 34 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) ou outra plataforma de voto eletrônico, com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

Parágrafo único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 35 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XI – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 36 As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo e devidamente integralizadas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo e em conformidade características de primeira emissão constantes do respectivo instrumento particular de aprovação.

Parágrafo 2º: As Cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

Parágrafo 3º: Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, observada, neste caso, a regulamentação e legislação aplicável, inclusive com relação ao enquadramento do Fundo e de seus Cotistas e ao regime tributário aplicável.

Artigo 37 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 38 O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 39 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, após recomendação do Consultor Imobiliário, poderá decidir por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, não sendo admitidas Cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM 472, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, Cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as Cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) observado o limite ao valor total de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), já considerando o valor das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo; e (b) as Cotas emitidas não sejam integralizadas em bens e direitos ("**Capital Autorizado**"). Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no Parágrafo Primeiro abaixo.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo, caso acima do limite do Capital Autorizado, deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo 2º acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os

procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data da Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar pela nova emissão.

Parágrafo 4º: Na nova emissão, a Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, discorrerá a respeito da possibilidade de os Cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

Parágrafo 5º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador, em seu site: www.brtrust.com.br e na CVM.

Artigo 40 A Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo Único: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 41 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da Oferta, conforme o caso, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV - condições para integralização de Cotas.

Artigo 42 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição ou documentos de aceitação da respectiva oferta, conforme o caso.

Artigo 43 As Cotas deverão ser subscritas até o final do respectivo período de distribuição.

Artigo 44 A integralização das Cotas deverá ser feita à vista: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo e/ou (ii) em Ativos Imobiliários, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da Oferta, conforme o caso. No ato da

integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme o caso.

Parágrafo 2º: A integralização em bens e direitos prevista no “caput” deste Artigo, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme o caso, sendo que, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

Artigo 45 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo período de distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o montante mínimo da oferta, conforme aplicável.

Artigo 46 Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação do Fundo, conforme deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 47 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 48 O titular de Cotas do Fundo:

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

Artigo 49 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo 1º: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 2º: Para efeito do disposto neste artigo, considera-se pessoa ligada ao quotista:

I - pessoa física:

a) os seus parentes até o segundo grau;

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau;
e

II - pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1o e 2o do art. 243 da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976

Artigo 50 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 51 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 52 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 53 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 54 Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados por meio da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º: Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I - No prazo de 15 (quinze) dias a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II - no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 55 Encerrados os procedimentos referidos no Artigo 54 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 56 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, caso assim deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, os bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 1º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Capítulo XI deste Regulamento.

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 57 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- 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 na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- 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, melhoramentos e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 58 Mensalmente, a partir da data da primeira integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 59 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 60 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador e ao Escriturador.

Artigo 61 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XV – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 62 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos eventualmente auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas a critério do Administrador, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser reinvestido mediante deliberação pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Artigo 63 O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de Despesas Extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XVI – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme o caso, e do termo de adesão ao Regulamento do Fundo.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 65 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 66 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

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

III – fatos relevantes;

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

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

Artigo 67 A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 68 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1º: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no *Caput* deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2º: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XVII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 69 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 70 Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação, o Administrador irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website www.brtrust.com.br.

Parágrafo único: O Administrador exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteador pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Administrador buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

Artigo 71 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.



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

BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 06.271.464/0073-93, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do **BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Fundo**” e “**Cotas**”, respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 (“**Administrador**” e “**Oferta**”, respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, incluindo o Estudo de Viabilidade, que integram o prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Definitivo contém, na sua data de divulgação, as informações necessárias ao conhecimento pelos investidores para que estes tomem uma decisão fundamentada quando da aceitação da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 24 de maio de 2021.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Nome: Luis Felipe Thut Maciel
Cargo: DIRETOR

Nome:
Cargo:



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO VI

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR,
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 39.317.150/0001-69 ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Cotas" e "Emissão", respectivamente), sob coordenação do **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Coordenador Líder"), do **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Safrá"), do **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 ("UBS BB") e do **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-26 ("BTG Pactual" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Safrá e o UBS BB, os "Coordenadores" e "Oferta", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declarar que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição da Oferta; (ii) o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") contém, na sua data de divulgação, as informações necessárias ao conhecimento pelos investidores para que estes tomem uma decisão fundamentada quando da aceitação da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; (iv) as informações contidas no Prospecto Definitivo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, conforme disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4. do Anexo III da Instrução CVM 400; (v) as declarações e garantias prestadas nos documentos da Oferta permanecem integralmente verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes; (vi) inexistente, na presente data, qualquer impedimento ou restrição do Administrador ou de seus respectivos representantes legais para a realização da Oferta.

São Paulo, 24 de maio de 2021.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.Nome:
Cargo:Nome:
Cargo:André Cavalcante
2021/05/24



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO VII

ESTUDO DE VIABILIDADE E LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS ALVO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VALORAÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE DE FII

PARTICIPAÇÕES EM ESCRITÓRIOS CORPORATIVOS

- ❖ Edifício Passeio Corporate
- ❖ Edifício Manchete
- ❖ Edifício Torre Nações Unidas - TNU
- ❖ Edifício Plaza Centenário – Blocos I e II
- ❖ Condomínio Panamérica Park – Blocos 2 e 3

Sr. André Bergstein
BR PROPERTIES S.A.
Av. das Nações Unidas, 12.495 – 18º Andar
Brooklin Novo – 04578-000
São Paulo - SP


CBRE



VALORAÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE ECONOMICO FINANCEIRA DE FII

São Paulo/SP e
Rio de Janeiro/RJ – Brasil

Edifício Passeio Corporate
Edifício Manchete
Edifício Torre Nações Unidas
Edifício Plaza Centenário – Blocos I e II
Condomínio Panamérica Park – Blocos 2 e 3

Data do relatório:
21 de maio de 2021

Preparado para:
BR PROPERTIES S.A.

CBRE

ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO	4
1. MERCADO DE ESCRITÓRIOS CORPORATIVOS	19
1.1 SÃO PAULO	20
1.2 RIO DE JANEIRO	35
2. MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	51
2.1 DEMANDA PARA INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	52
3. ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII	59
3.1 FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	60
3.2 PREMISSAS DA VIABILIDADE	64
3.3 ANÁLISE DOS RESULTADOS	75
4. LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS	87
4.1 ED. PASSEIO CORPORATE	88
4.2 ED. MANCHETE	113
4.3 ED. TORRE NAÇÕES UNIDAS	134
4.4 COMPLEXO CENTENÁRIO – BLOCOS I E II	156
4.5 PANAMERICA PARK BLOCOS 2 E 3	183
SOBRE A CBRE	203

SUMÁRIO EXECUTIVO

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

Data do Relatório	21 de maio de 2021;
Destinatário	BR PROPERTIES S.A.;
Objetivo	Determinação do Valor de Mercado para venda, considerando os empreendimentos nas condições em que se encontravam na data da valoração;
Finalidade	Aquisição de Participações em edifícios corporativos de escritórios por parte de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na Instrução CVM 400;
Instrução	Conforme proposta P.VAL.RJK.18/21;
Objetos	Participações nos seguintes ativos: <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Edifício Passeio Corporate;</i> ✓ <i>Edifício Manchete;</i> ✓ <i>Edifício Torre Nações Unidas - TNU;</i> ✓ <i>Edifício Plaza Centenário – Blocos I e II;</i> ✓ <i>Condomínio Panamérica Park – Blocos 2 e 3;</i>
Tipo	Edifícios de Escritórios Corporativos;
Localização	São Paulo, SP e Rio de Janeiro, RJ – Brasil;
Descrição Sumária dos Imóveis	<p><u>Edifício PASSEIO CORPORATE:</u> Edifício de alto padrão, Triplo A, localizado nas Ruas do Passeio, Evaristo da Veiga e Marrecas, Centro – Rio de Janeiro, constituído por 3 blocos, podendo ser operado de forma independente – 3 torres – ou de forma unificada, com conexões horizontais entre as edificações. Possui 17 pavimentos + pavimentos técnicos e 3 níveis de subsolos, totalizando 82.859 m² de área locável BOMA, terreno com 9.142 m² e 336 vagas de garagem;</p> <p><u>Edifício MANCHETE:</u> Edifício de alto padrão, Classe A, construído em meados da década de 60 e totalmente retrofitado em 2012, localizado na Rua do Russel, 744/766/804, Bairro da Gloria – Rio de Janeiro, possui 14 pavimentos + pavimentos técnicos, com 23.380,80 m² de área privativa de escritórios e espaço de eventos, terreno com 5.827 m² e 303 vagas de garagem em um edifício garagem anexo;</p>

Edifício TNU: Edifício alto padrão, Classe A, construído em meados da década de 80 e que vem passando por atualizações constantes nos últimos 10 anos, desde a aquisição pela BR Properties S.A., localizado na Av. das Nações Unidas, 12.495, Brooklin Novo – São Paulo, integrante do Condomínio Centro Empresarial Berrini, composto por dois setores, o Setor Eco Berrini e o Setor TNU, este último a integralizar o FII e que possui 20 pavimentos + pavimentos técnicos, com 26.292 m² de área privativa de escritórios e espaços de *retail*, terreno total do complexo com 22.907 m². Possui 500 vagas de garagem demarcadas, sendo 97 nos subsolos e 403 em um edifício garagem anexo e compartilhado com o Setor Eco Berrini;

Edifício PLAZA CENTENÁRIO – BLOCOS I e II: Localizado na Av. das Nações Unidas, 12.995, bairro Brooklin Novo – São Paulo, formado por dois blocos de escritórios Padrão Triplo A (Bloco I) e Padrão A (Bloco II). O Bloco I possui 7 pavimentos sendo 01 subsolo, térreo e mais 5 pavimentos tipo. O Bloco II possui 39 pavimentos, sendo 6 subsolos de garagens, térreo e 32 andares tipo, além de pavimentos técnicos na cobertura. O Bloco I foi inaugurado em 1989 e passou por *retrofit* total, concluído em 2020, sendo classificado como Triplo A. O conjunto possui ao todo 1.094 vagas de garagem, sendo 222 de uso do Bloco I e 872 vagas de uso do Bloco II, sendo 40 vagas para a Loja Bloco I. O Bloco I totaliza 17.389,15 m² de área locável e o Bloco II possui 44.004,23 m² de área locável. O empreendimento está localizado em um terreno com 13.683,00 m².

Condomínio PANAMÉRICA PARK - BLOCOS 2 e 3: O Condomínio Panamérica Park é composto por 9 blocos de escritórios Padrão B, além de áreas de apoio como lanchonetes, restaurantes, lojas de conveniências, academia, salão de beleza e demais amenidades localizadas em um bloco de apoio. O complexo está localizado na Av. Guido Caloi, 1.000, Bairro Jd. São Luis – São Paulo. Passarão a integralizar o FII os Blocos de n.º 2 e 3 e demais frações de áreas comuns. Os blocos objeto de análise são idênticos em sua constituição e possuem 5 pavimentos, sendo térreo (pilotis) e mais 4 pisos tipo, totalizando 9.993 m². Possuem 264 vagas de garagem demarcadas, localizadas, parte nos pavimentos térreos dos blocos – cobertas - e parte distribuídas pelo terreno – descobertas. O terreno que abriga o condomínio possui 40.512 m².

Áreas	<u>Imóvel</u>	<u>Área Locável</u>
	Edifício Passeio Corporate:	82.859 m ²
	Edifício Manchete:	23.381 m ²
	Edifício Torre Nações Unidas:	26.292 m ²
	Edifício Plaza Centenário Bloco I:	17.389 m ²
	Edifício Plaza Centenário Bloco II:	44.004 m ²
	Condomínio Panamérica Park 2 e 3:	9.993 m ²
	Total:	203.918 m²
Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda dos imóveis ou influenciar seus valores de mercado.	
Data de Valoração	1º de outubro de 2020;	
Opiniões de Valor¹	Edifício Passeio: R\$ 1.440.000.000,00 (Um bilhão, quatrocentos e quarenta milhões, quatrocentos mil reais); Edifício Manchete: R\$ 479.600.000,00 (Quatrocentos e Setenta e Nove Milhões e Seiscentos Mil Reais); Edifício Torre Nações Unidas: R\$ 429.200.000,00 (Quatrocentos e Vinte e Nove Milhões e Duzentos Mil Reais); Edifício Plaza Centenário Bloco I: R\$ 288.400.000,00 (Duzentos e Oitenta e Oito Milhões e Quatrocentos Mil Reais). Edifício Plaza Centenário Bloco II: R\$ 592.900.000,00 (Quinhentos e Noventa e Dois Milhões e Novecentos Mil Reais); Condomínio Panamérica Park Blocos 2 e 3: R\$ 70.500.000,00 (Setenta Milhões e Quinhentos Mil Reais). VAOR TOTAL DOS IMÓVEIS: R\$ 3.300.600.000,00 (Três bilhões trezentos milhões seiscentos mil reais).	

¹ Apenas como referência, em 30/09/2020, no câmbio comercial, US\$ 1,00 equivalia a R\$ 5,616.

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

A metodologia que adotamos é a preceituada pela **NBR 14.653-1 a 4** da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, em todas as suas partes, **em consonância com as exigências da Instrução CVM 472 de 31/10/2008**, nos termos do item 3 do inciso III do Anexo 12 da referida instrução, pelas normas técnicas, padrões de conduta e ética do *R.I.C.S. – The Royal Institution of Chartered Surveyors* da Grã Bretanha e do *Appraisal Institute* dos Estados Unidos, que são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Valor de Mercado

A avaliação foi preparada com base no “Valor de Mercado” o qual é definido como:

“O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais.”

Metodologia

A definição do valor de mercado dos ativos foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local. Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos para a determinação de valor de mercado.

Comparativos Diretos de Dados de Mercado

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

Estas evidências de mercado são então homogeneizadas através de ponderação de fatores de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Em alguns casos, para uma melhor equidade entre os elementos, consideram-se as respectivas áreas equivalentes.

Método da Renda: Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

No caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas. Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Taxa de Desconto e Perpetuidade: Aplicamos taxa de desconto coerente com a prática do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável do cenário, e aplicamos o fator de capitalização no 10º (perpetuidade) ano com base em valores originados do desempenho do empreendimento.

Para estimar as taxas de desconto, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda e entrevistas com players de cada segmento, observando também as perspectivas gerais do mercado analisando resultados parciais de transações de venda em curso. A CBRE está envolvida em grande volume de transações, quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou foi a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

Condições Gerais

Certificamos que, de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas dos imóveis avaliados, ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas dos imóveis e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.
2. O laudo de avaliação e o estudo de viabilidade não fazem qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação dos imóveis avaliados.
3. Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.
4. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação dos imóveis. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.
5. Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com os imóveis, sejam em termos de principal ou dos juros relativos aos mesmos.
6. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.
7. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que os imóveis cumprem os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.
8. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor dos respectivos imóveis. Os detalhes da propriedade em que cada avaliação se baseia são os estabelecidos no presente relatório.

9. Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade foram (i) passadas para nós pelo proprietário dos imóveis, pelo estruturador do FII e/ou por outros envolvidos com a constituição do FII; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma *due diligence* de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Cabe à Administradora do Fundo e ao Coordenador Líder e ao potencial investidor a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.
10. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.
11. Todas as medidas, áreas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas.
12. Na falta de qualquer informação em contrário, a CBRE assumiu que:
 - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor dos imóveis;
 - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção dos imóveis;
 - (c) Os imóveis possuem títulos firmes e alienáveis, livres de qualquer ônus ou restrições;
 - (d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - (e) Os imóveis não são adversamente afetados por propostas de planejamento urbano;
 - (f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança.
13. A elaboração dos laudos de avaliações e estudo de viabilidade não configura uma recomendação de compra ou venda dos imóveis avaliados, seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda do imóvel e sobre o valor a ser transacionado é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.
14. A elaboração dos laudos de avaliações e estudo de viabilidade não deve ser considerada como uma recomendação de investimento no FII sendo formatado.

15. Ao realizar os laudos de avaliações e estudo de viabilidade, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com o FII (Estruturador do FII, Coordenadores, Construtora, Administrador do FII, Administrador do Empreendimento, Auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme a projeção do fluxo de caixa do imóvel e/ou projeção do FII por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da estruturação do FII ou da entrega dos imóveis avaliados e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste laudo.
16. Recomendamos ao estruturador do FII que tome todas as medidas necessárias para mitigar os riscos imobiliários envolvidos na transação de compra e venda dos imóveis, inclusive prevendo mecanismos de defesa para o FII e seus cotistas.

Pressupostos Gerais

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE nos laudos de avaliações e/ou no estudo de viabilidade, as seguintes premissas devem ser consideradas:

1. No melhor conhecimento da CBRE, todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração de ambos os documentos apresentados.
2. As projeções, estimativas e declarações futuras constantes dos laudos de avaliações e do estudo de viabilidade têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do FII e dos empreendimentos em que investir. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.
3. As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do FII e seus empreendimentos podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, aos fatores de risco descritos no prospecto ou no regulamento do FII. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.
4. O conteúdo dos laudos de avaliações e do estudo de viabilidade não constitui qualquer tipo de opinião ou recomendação de investimento ou transação. O administrador do FII, bem como os demais responsáveis por sua constituição e o Coordenador Líder, não estão vinculados às conclusões da CBRE para tomar suas decisões com relação ao FII.
5. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito dos laudos de avaliações e do estudo de viabilidade, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com os imóveis avaliados, e (ii) pelo retorno do investimento em cotas do FII.

6. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas nos laudos de avaliações e no estudo de viabilidade, efetuada pelo FII, representado por seu administrador e/ou gestor, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição do FII, pelo Coordenador Líder e pelos potenciais investidores.

Aviso Importante

Incertezas sobre a Valoração em Função do Novo Coronavírus

A Declaração de “Pandemia Global”, promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), em função da proliferação do agente patogênico “Novo Coronavírus” (COVID-19), vem causando enormes incertezas nas condições dos mercados, local e global. O mercado financeiro global registrou significativa volatilidade desde o final de fevereiro, consequência das preocupações com as interrupções nos setores de comércio, indústria e serviços, além de outros, e consequente queda na demanda. Muitos países implementaram restrições de deslocamento e viagens de seus cidadãos, fechamentos de fronteiras e várias outras medidas, além de quarentena e distanciamento social.

A maioria dos setores econômicos está sendo afetada e o segmento imobiliário não ficou imune aos acontecimentos. Em função disto, na data da avaliação, temos que ser mais conservadores ao analisarmos as evidências e dados de mercados pretéritos ao início da “pandemia global” para fins de comparação e formação da convicção de nossas opiniões de valores. De fato, as respostas atuais do mercado imobiliário ao COVID-19 significam que estamos diante de um conjunto de circunstâncias sem precedentes para embasar um julgamento mais assertivo.

Nossas avaliações imobiliárias foram e são, assim, relatadas com base em “incertezas nas avaliações materiais”. Consequentemente, tais incertezas - e maior cautela - devem ser atribuídas às nossas avaliações que normalmente seria o caso. Os valores expressos podem mudar mais rápida e significativamente do que em condições normais de mercado. Dada às incertezas e ao impacto futuro desconhecido que o COVID-19 possa ter sobre o mercado imobiliário, recomendamos que mantenham o presente relatório/laudo de avaliação sob constante e frequente revisão.

A incerteza em torno do COVID-19 está tendo um impacto direto sobre o mercado imobiliário. Tal impacto é atualmente desconhecido e de difícil mensuração e dependerá diretamente da escala e da duração desta pandemia.

Nossas análises de valores foram e são baseadas em informações disponíveis na data da avaliação. Embora tenhamos tomado todas as medidas razoáveis para estimar os efeitos sobre a propriedade, as significativas incertezas sobre os mercados de capitais e os rápidos desdobramentos desses eventos, torna-se difícil avaliar e quantificar os impactos que esta pandemia teve sobre o valor de mercado para este tipo de imóvel. Recomendamos também cautela ao se basear nesta avaliação para tomada de decisões.

A fim de evitar dúvidas, a inclusão deste Alerta de Incerteza não significa que esta avaliação não possa ser invocada. O objetivo deste Alerta é garantir a transparência para o fato que, nas atuais e extraordinárias circunstâncias, pode ser atribuído grau de precisão inferior ao comumente auferido em nossas análises. Portanto, tal Alerta não invalida a presente avaliação.

SUMÁRIO ESTUDO DE VIABILIDADE FII

Formato de Investimento:

Trata-se do lançamento de um **Fundo de Investimento Imobiliário** estruturado em consonância à **Instrução CVM 400** e o **Estudo de Viabilidade** realizado em consonância à **Instrução CVM 472**, o qual contempla a aquisição de participações nos empreendimentos citados, nas seguintes proporções:

- ✓ 15,00 % - Edifício Passeio Corporate;
- ✓ 15,00 % - Edifício Manchete;
- ✓ 15,00 % - Edifício Torre Nações Unidas - TNU;
- ✓ 10,00 % - Edifício Plaza Centenário – Blocos I e II;
- ✓ 100,00 % - Cond. Panamérica Park Blocos 2 e 3;

Fonte de Dados:

As premissas de despesas recorrentes e não recorrentes do FII para a elaboração do estudo de viabilidade nos foram passadas pelo estruturador do FII e por nós adotadas em sua integralidade e assumidas como corretas.

Garantia de Rentabilidade:

A empresa vendedora oferece ao Fundo, por um período de **24 meses**, a garantia de rentabilidade de **7,25% a.a.**, calculado sobre o Valor de Emissão do FII, apurado mensalmente. A partir do 25º mês (incluso) até o 48º mês (incluso), caso o FII não atinja a rentabilidade de 7,25% a.a., haverá a redução proporcional da Taxa de Consultoria Imobiliária para o complemento da diferença apurada entre a rentabilidade real e a rentabilidade alvo.

Valor de Emissão do FII:

R\$ 530.000.000,00;

Valor de Aquisição dos Imóveis:

R\$ 485.364.500,00 (95% do Valor de Avaliação);
(Somatório dos Valores Equivalentes aos % de participações);

Valor de Avaliação dos Imóveis:

R\$ 510.900.000,00
(Somatório dos Valores Equivalentes aos % de participações);

Rentabilidade Nominal Anual Prevista em Relação ao Valor da Emissão:

Ano 1	7,25%	Ano 6	7,85%
Ano 2	7,25%	Ano 7	8,34%
Ano 3	7,25%	Ano 8	8,45%
Ano 4	7,25%	Ano 9	9,43%
Ano 5	7,33%	Ano 10	10,08%

A RENTABILIDADE LÍQUIDA ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS.

A Taxa Interna de Retorno Nominal do Fluxo de Caixa Total (período de 10 anos) é de 14,16%, considerando o Valor da Emissão de R\$ 530.000.000,00 e a Taxa de Perpetuidade de 7,00% (saída final do 10º Ano).

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a **CBRE** e a **BR PROPERTIES S.A.**, não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro nos imóveis objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossas opiniões de valor sobre os imóveis aqui expressas.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Análises do Mercado

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.

Elaboração do Relatório

Este relatório foi elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Entretanto, a **CBRE** não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimentos.

Responsabilidade

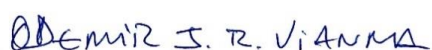
Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Publicação

Nenhuma parte deste relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que aparecerá.

Não obstante, está autorizado a inclusão integral do conteúdo deste relatório no processo de formatação e aprovação junto à CVM assim como no prospecto de lançamento deste e apenas deste Fundo de Investimento Imobiliário (FII), denominado BR Properties Fundo de Investimento Imobiliário.

Atenciosamente,



Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV

CREA N.º 172.783/D

Diretor Valuation & Advisory Service

Para e em nome de:

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com.br



1

MERCADO DE ESCRITÓRIOS CORPORATIVOS



1.1 SÃO PAULO

1.1.1 Histórico e Regiões

O mercado de escritórios da Região Metropolitana de São Paulo – RMSP, o principal mercado do Brasil, é formado por quatro principais regiões localizadas no Município de São Paulo – MSP: Centro, Paulista, Jardins e Marginal, além de outros polos em desenvolvimento na Capital, aqui combinados na região Outros. Além destas, o município de Barueri conta com um polo de escritórios na região denominada Alphaville.

O mapa a seguir identifica as principais concentrações de escritório da RMSP.

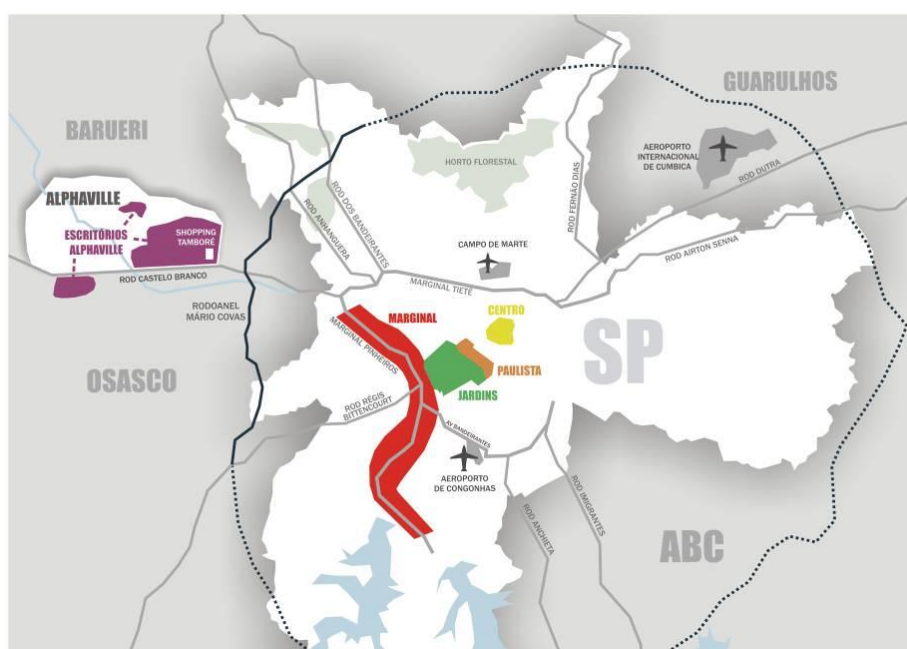


Figura 1 – As principais regiões de escritórios da RMSP

A seguir, um breve histórico das principais regiões do MSP.

a. Centro

Figura 2 – Vale do Anhangabaú, Centro de São Paulo – CBRE.

A região Centro foi a primeira a se consolidar como polo de edifícios de escritórios da cidade de São Paulo, desenvolvendo-se em maior escala até a década de 1970, quando passou por um processo de deterioração e obsolescência frente à expansão do centro financeiro da cidade para as Regiões Paulista e Jardins, sendo que muitas empresas de destaque acabaram se transferindo para regiões de maior visibilidade e edifícios com características que atendessem às novas necessidades.

Os edifícios desta região são em maioria antigos e, mesmo tendo passado por reformas, continuam obsoletos e menos eficientes em relação aos novos edifícios, com pé direito restrito, vagas de garagem escassas, ausência de sistema de ar condicionado central, e custos operacionais elevados.

Em comparação com as demais regiões da cidade, atualmente é considerada a de menor demanda para ocupação corporativa na cidade de São Paulo, com restrito interesse e/ou planejamento das empresas em se realocar ou ampliar seus atuais espaços. Além disso, a região é altamente adensada quanto a sua ocupação construtiva, e carente de áreas de incorporação para edifícios do segmento.

Atualmente, há intervenções da iniciativa pública e privada em busca da revitalização da região, como a Nova Lei de Zoneamento e o Novo Plano Diretor Urbanístico da cidade, a Operação Urbana Consorciada Centro e o instrumento de concessão urbanística.

Os principais edifícios da região ainda são os da Bolsa de Valores, do Fórum Central, o tradicional Edifício Martinelli, e consequentemente, os escritórios de advocacia e outros profissionais liberais são os principais ocupantes da região, além de *back offices* de instituições financeiras e alguns *call centers*.

b. Paulista

Figura 3 – Avenida Paulista, São Paulo/SP – CBRE.

A região Paulista está localizada no ponto mais alto da cidade e tem como eixo a Avenida Paulista. Esta começou a se desenvolver em meados dos anos de 1950, quando o Centro começou a não acompanhar a demanda corporativa dos bancos e das empresas em geral.

Através do pujante desenvolvimento urbano nos anos de 1970, que consumiu cerca de 70% dos terrenos disponíveis, a região foi praticamente desenvolvida (adensada) até meados da década de 1980. Durante este período, a Avenida Paulista foi considerada o centro financeiro da América do Sul, sendo escolhida como símbolo da cidade por seus habitantes.

Porém, a limitação de áreas para incorporação e a limitação de investimentos ocorridos na década de 1990 frente a expansão econômica e corporativa da cidade, levou a migração de instituições financeiras e tecnológicas a se transferirem para edifícios mais modernos, em localizações alternativas, como as regiões Jardins e Marginal da cidade.

Durante a década de 2000, houve um pequeno, porém, relativamente constante incremento de estoque, com a entrega de novos edifícios que atenderam a demanda existente.

Atualmente, com escassos terrenos para incorporação, os novos empreendimentos dessa região são em sua maioria edifícios antigos reformados via “retrofit” ou lançamentos de conjuntos comerciais e lajes de menor porte (edifícios de médio porte).

c. Jardins



Figura 4 – Avenida Brigadeiro Faria Lima, São Paulo/SP – CBRE.

Em meados dos anos de 1970, a expansão econômica e corporativa da cidade junto à nova legislação urbana da cidade aprovada na época e a disponibilidade de áreas nobres para incorporação, levou ao desenvolvimento de novos projetos em desenvolvimento no entorno da então recém-criada Avenida Brigadeiro Faria Lima, principal avenida da região.

Observam-se diversos projetos desenvolvidos após um importante lançamento imobiliário da época, o Shopping Center Iguatemi no final dos anos 70, e ancorados na farta disponibilidade de financiamento com recursos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH naquela ocasião. Os edifícios em sua grande maioria de menor porte e ocupados por pequenos e médios ocupantes – com especificações técnicas limitadas.

Posteriormente, a consolidação da ocupação comercial da região levou ao surgimento de edifícios de melhor qualidade. Destaca-se o prolongamento e desenvolvimento da Avenida Brigadeiro Faria Lima na década de 1990, que permitiu a incorporação em terrenos com potencial para desenvolvimento.

Neste novo trecho foram construídos diversos edifícios de excelentes especificações técnicas e grande porte (tamanho de laje superior a 1.000 m² de área útil), visando abrigar as sedes de instituições financeiras e as grandes empresas nacionais e multinacionais.

Atualmente, a região é o principal endereço do setor financeiro da cidade. Com a implantação da expansão da Avenida Brigadeiro Faria Lima, valorizaram-se os terrenos ao longo da Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, que juntamente a região Marginal da cidade conta com os empreendimentos mais novos e de melhor qualidade da cidade.

d. Marginal (Marginal Pinheiros)

Figura 5 – Avenida das Nações Unidas (Marginal Pinheiros) e Ponte Octávio Frias – CBRE.

O mercado de escritórios na Região Marginal se desenvolveu inicialmente a partir dos anos de 1980, em um processo de expansão do mercado advindo das regiões Centro, Paulista e Marginal. Até então, a região apresentava uma ocupação tipicamente industrial, com galpões e grandes áreas passíveis de incorporação.

Trata-se da região com maior extensão territorial entre as analisadas, percorrendo o principal eixo viário da região: a Avenida das Nações Unidas (Marginal Pinheiros). A Avenida percorre os bairros Butantã e Vila Leopoldina (ao norte) até os bairros Santo Amaro e Interlagos (ao sul), passando por regiões comerciais importantes como a Vila Olímpia, Morumbi, Chácara Santo Antônio, entre outros.

A disponibilidade de terrenos para incorporação tem permitido o desenvolvimento de novos empreendimentos nos últimos anos.

Entre os setores pioneiros, destaca-se o desenvolvimento do entorno da Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini e a implantação do Condomínio Empresarial de São Paulo (CENESP) em 1977, originalmente destinado à ocupação de empresas/indústrias da região, *back-offices* e de menor custo operacional.

Como resultado do processo gradativo de expansão do mercado de escritórios de São Paulo, a região Marginal atualmente representa o maior estoque da cidade em termos absolutos.

Atualmente, a região recebe a maior parte do novo estoque da cidade, e abriga boa parte das maiores empresas nacionais e multinacionais do país. Os maiores empreendimentos corporativos da cidade estão situados na região, com destaque para o Centro Empresarial de São Paulo (CENESP), o Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), o Rochaverá Corporate Towers e o complexo Parque da Cidade.

e. Outros (Outras Regiões)

Figura 6 – Centro Empresarial Água Branca (CEAB), São Paulo/SP – CBRE.

Além das quatro principais regiões de São Paulo mencionadas, existe um estoque de edifícios situados em localizações alternativas na cidade. Trata-se de regiões que se formam no entorno de eixos comerciais locais da cidade, e que apresentam um estoque significativamente inferior em relação às regiões consolidadas Paulista, Centro, Marginal e Jardins.

Estas regiões alternativas se desenvolvem em função da boa disponibilidade de infraestrutura urbana, comércio e serviços, como estações do Metrô e centros comerciais, e oferecendo condições atrativas quanto ao custo ocupacional.

A ocupação dos escritórios destas regiões é predominantemente formada por operações de *back-office*, *call centers*, centros de atendimento, além de pequenas e médias empresas e profissionais liberais (salas comerciais).

Destaca-se a sub-região Barra Funda, a zona oeste de São Paulo, com boa malha de transporte urbano – com o terminal Barra Funda, que interliga o Metrô, ferrovias e ônibus municipais e intermunicipais – além de uma boa disponibilidade de comércio e serviços diversificados – com destaque para o Bourbon Shopping e o West Plaza Shopping.

Além disso, integra a Operação Urbana Consorciada Água Branca, que visa à requalificação urbana através da contrapartida financeira que permite regularização de imóveis, à reconstrução e reforma das existentes para sua adequação a novos usos, e também cria condições especiais para a transferência de potencial construtivo de imóveis de interesse histórico.

Também são exemplos de sub regiões e empresas ocupantes: Marginal Tietê com a sede da Ericsson, Jabaquara/São Judas com a sede Itaú-Unibanco, entre outras.

1.1.2 Principais Indicadores de Mercado

Apresentamos a seguir os principais indicadores utilizados para análise do mercado de escritórios.

a. Estoque Total

O estoque total contabiliza a totalidade de espaços de escritórios disponíveis, sejam lajes corporativas ou salas comerciais, ocupadas ou vagos, na cidade de São Paulo.

b. Novo Estoque

Chamamos de novo estoque os novos empreendimentos entregues com “Habite-se” em cada período, assim como os empreendimentos que passaram por retrofit (modernização e/ou atualização de especificações) e foram novamente disponibilizados para ocupação.

c. Oferta Disponível

A oferta disponível corresponde ao total de espaços disponíveis para locação na cidade, seja de edifícios novos ou usados, sendo resultado do novo estoque ainda não ocupado e também da movimentação das empresas de um prédio para outro.

d. Absorção

A CBRE classifica a absorção do mercado em dois tipos: absorção bruta e absorção líquida. A absorção bruta reflete a área total negociada no mercado (movimentação das empresas e ocupantes). A absorção líquida é a diferença entre o total absorvido e o devolvido para o mercado em um mesmo período, refletindo o deslocamento das empresas quanto a expansões, devoluções e novas ocupações.

e. Taxa de Vacância

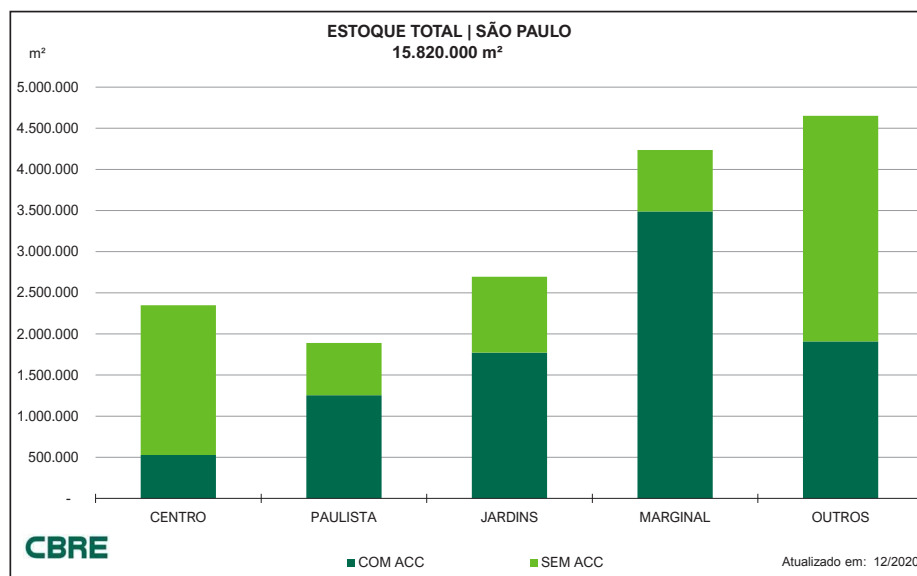
A taxa de vacância é a relação percentual entre a oferta disponível e o estoque total. Podemos classificar um mercado como equilibrado quando sua taxa de vacância está entre 10% e 15%. Taxas de vacância acima de 15% tendem a uma queda nos preços praticados e, opostamente, taxas abaixo de 10% pressionam a elevação dos preços pedidos pela escassez de produtos ofertados.

1.1.3 Estoque Total

a. Visão Geral

Ao término do segundo trimestre de 2020, São Paulo possuía um estoque total de escritórios de cerca de 15,8 milhões de metros quadrados de área útil² distribuídos em mais de 2.700 edifícios. Mais da metade deste estoque (9,0 milhões de m² ou 57% do total) têm sistema de ar condicionado central (ACC), item de substancial investimento que diferencia a qualidade e a ocupação corporativa dos edifícios.

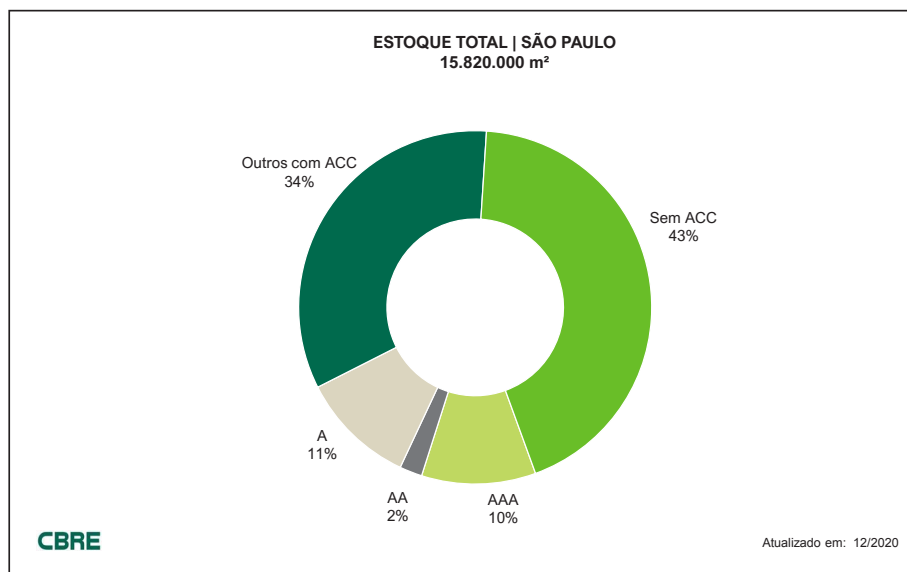
O gráfico e a tabela seguir ilustram o estoque total de São Paulo por região e quanto a disponibilidade de sistema de ar condicionado central.



Observa-se a concentração da maior parte do estoque de edifícios com ar condicionado central na Região Marginal, a qual somada às Regiões Paulista e Jardins, totalizam mais de 70% dos edifícios com ar condicionado central da cidade.

Com relação à qualidade dos edifícios, o gráfico a seguir apresenta a distribuição do estoque total quanto a sua classificação qualitativa:

² Área útil: área de carpete, lobbies (quando o edifício for de um único ocupante), copa, sanitários e depósitos no subsolo.



Do gráfico anterior, os edifícios de melhor qualidade (Classes A/AA/AAA³) correspondem a 23% do estoque da cidade, ou seja, cerca de 3,6 milhões de m² os quais estão distribuídos em cerca de 200 edifícios corporativos.

b. Estoque Monitorado CBRE

Tendo em vista a adoção de um critério que identifique um universo representativo de edifícios de perfil corporativo, a CBRE considera em suas análises o estoque monitorado de edifícios com as seguintes características:

- Construídos após o ano de 1965;
- Com sistema de ar condicionado central (ACC);
- Com área útil total maior ou igual a 1.000 m²;
- Com lajes com área útil acima de 250 m².

Ao final do de 2020 (4T20), a cobertura de mercado correspondia a um estoque de 8,4 milhões de metros quadrados de área útil, distribuídos em mais de 900 edifícios.

³ Os edifícios classe A são aqueles de alto padrão que possuem sistema de ar condicionado central, pé-direito mínimo de 2,75 m, mínimo de uma vaga de garagem para cada 35 m² de área útil, gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infraestrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.

A tabela a seguir ilustra a distribuição deste estoque nas regiões de escritório de São Paulo:

Estoque Total de Escritórios - 4T20

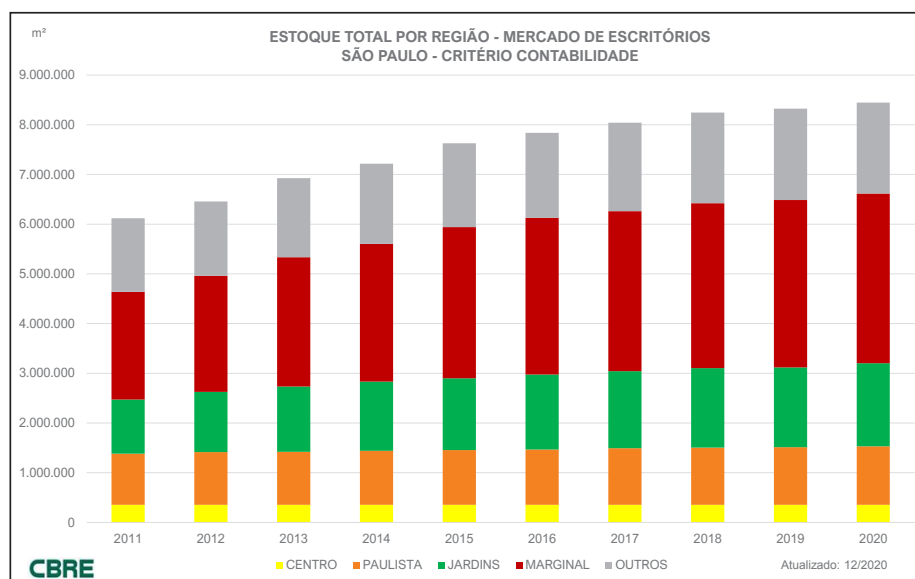
Município de São Paulo

Regiões	Estoque Total (m² de AU)	Participação no Mercado
CENTRO	354.271	4%
PAULISTA	1.175.453	14%
JARDINS	1.672.490	20%
MARGINAL	3.413.779	40%
OUTROS	1.830.591	22%
TOTAL	8.446.584	100%

Fonte: CBRE Pesquisa

Do quadro anterior, observa-se que 74% do estoque monitorado pela CBRE está concentrado nas três principais regiões de escritórios da cidade: Paulista, Jardins e Marginal (PJM).

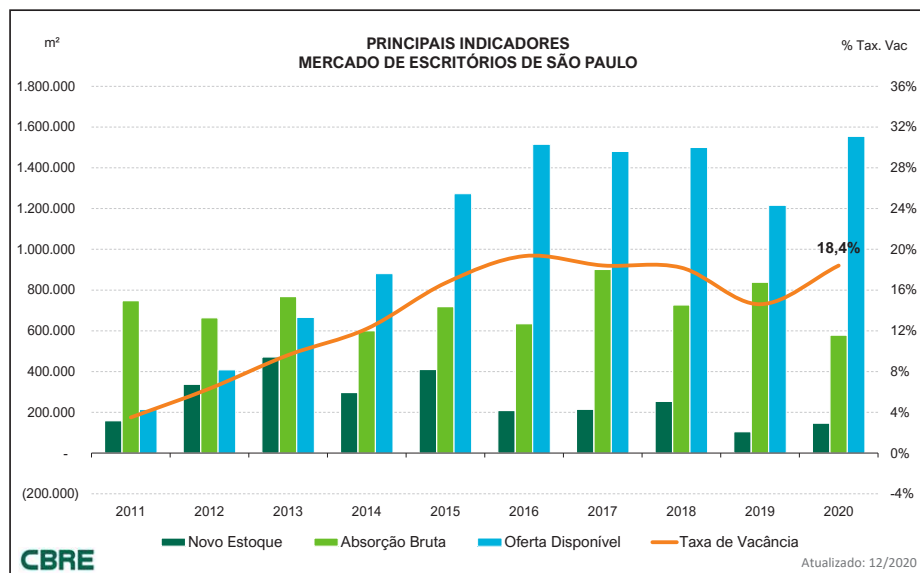
O gráfico a seguir apresenta a evolução do estoque total de São Paulo por região dos últimos cinco anos.



Observa-se o crescimento do estoque da cidade de São Paulo em cerca de 38% nos últimos 10 anos, sendo a maior contribuição vinda da Região Marginal – região de maior extensão territorial e vetor de crescimento do mercado de escritórios da cidade, com crescimento de 58% de seu estoque (ou cerca de 1,25 milhões de metros quadrados) ao término do 2020, resultando em 40% do estoque total monitorado pela CBRE.

1.1.4 Oferta Disponível e Demanda Existente

O gráfico a seguir mostra o desempenho dos principais indicadores de mercado registrados em 2020 e nos últimos dez anos na cidade de São Paulo:



O mercado de escritórios de escritórios iniciou a última década (2009-2011) em um cenário de aquecida demanda e atividade econômica no país. Como referência, em 2011 foi registrada a menor taxa de vacância histórica dos últimos 20 anos do mercado de escritórios na cidade (3,5%).

O incremento de novo estoque considerável nos anos de 2012 a 2015, com destaque para o recorde histórico em 2013, não foi acompanhado pela demanda – principalmente a partir de 2014 com a intensificação da crise macroeconômica e política do país, levando as empresas a buscar alternativas de redução do custo de ocupação, seja na redução da área ocupada, realocações ou renegociações de aluguel.

Ao mesmo tempo, a movimentação das empresas pode ser evidenciada pelos níveis elevados de absorção bruta registrada nos últimos anos (superiores a 600.000 m² anuais), e pela recuperação da absorção líquida no período a partir de 2018, com a sua recuperação a níveis recordes ao término de 2019.

Neste cenário, destacaram-se as movimentações de empresas de grande porte nacionais e multinacionais em busca de espaços mais eficientes (melhores níveis de ocupação e, conseqüentemente, gerando redução da área ocupada), por novos edifícios, consolidando suas operações em escritórios modernos, em um efeito chamado “flight to quality”, onde a grande oferta de espaços de alto padrão trouxeram oportunidades para os ocupantes buscarem melhores áreas em condições comerciais mais vantajosas.

Esta movimentação resultou na queda da taxa de vacância para valores próximos a 15% ao término de 2019.

Contudo, o momento desde o início de 2020 é de maior incerteza e cautela a curto e médio prazo devido aos impactos da COVID-19, sobretudo por parte dos inquilinos e segmentos mais afetados pela pandemia.

Esta incerteza tem impacto substancial na desaceleração das locações e das negociações em andamento. É possível observar a redução dos indicadores de absorção devido às incertezas causadas pela COVID-19.

Embora o aumento da taxa de vacância para patamares de 18,4% ao término de 2020 – principalmente decorrente de devoluções pontuais de escritórios de menor porte, centros operacionais e não centralizados – observamos a resiliência do setor com baixos índices de inadimplência e práticas pontuais de descontos e carências no ápice da pandemia, além de diferimentos pontuais dos contratos de locação.

Especificamente no segmento de edifícios de melhor qualidade, as ocupações das empresas envolvem o planejamento estratégico de longo prazo e investimentos consideráveis por parte de ambos ocupantes e proprietários, normalmente resultando em contratos de longo prazo, com fortes garantias, multas rescisórias e *write off*.

A curto prazo, não descartamos eventuais readequações de empresas, podendo resultar em imóveis para sublocação e devoluções parciais de espaços. Por outro lado, já é possível se observar a retomada gradual e parcial das operações presenciais por parte das empresas.

Ao mesmo tempo, o último trimestre apresentou aumento no ritmo de novas locações em comparação ao trimestre anterior, devido a um aumento relativo da confiança de algumas empresas, principalmente aquelas de setores considerados essenciais durante a pandemia em relação ao cronograma de vacinação previsto iniciado em 2021.

Por outro lado, ao analisarmos o resultado dos últimos doze meses, observamos ainda uma redução do apetite de outras empresas, principalmente dos setores que dependem da retomada da ocupação dos escritórios, que passaram a postergar temporariamente suas decisões de expansão e/ou realocação.

A longo prazo, não há perspectivas de um novo estoque na mesma proporção que ocorreu entre 2012 e 2015 na cidade de São Paulo. Esta perspectiva aliada a uma eventual recuperação da economia, a qual começa pelo grande centro corporativo do país, pode indicar boas perspectivas para o mercado de escritórios de São Paulo, sobretudo para os prédios de melhor qualidade e situados nas principais regiões da cidade.

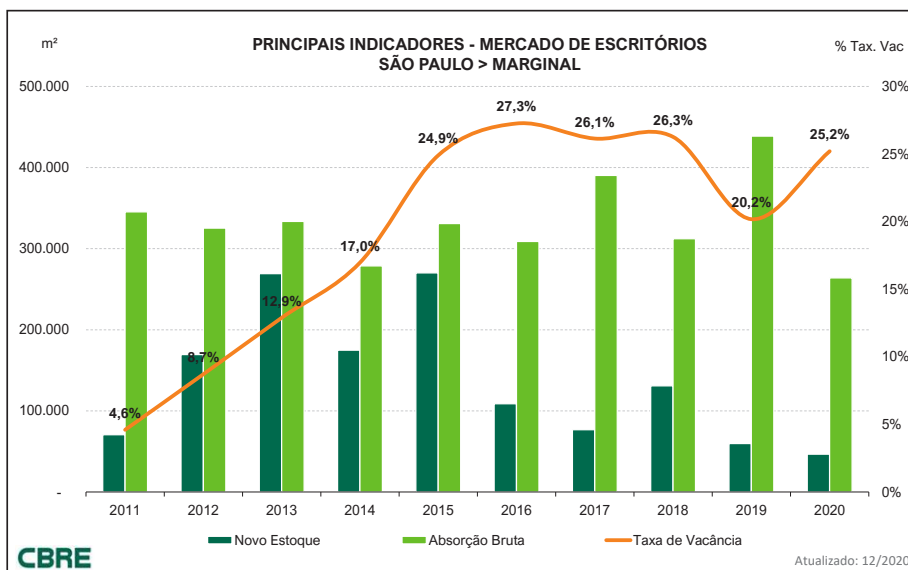
1.1.5 Análise das Regiões dos Imóveis

a. Marginal (Marginal Pinheiros)

A tabela e os gráficos a seguir mostram a situação da região Marginal no 4º trimestre de 2020 e a sua evolução nos últimos dez anos.

Região Marginal - 4T20

Andar (m² úteis)	Estoque (m² úteis)	Novo Est. (m² úteis)	Abs. Bruta (m² úteis)	Oferta (m² úteis)	Vacância (%)
De 250 a 500	557.039	-	11.963	119.710	21,5%
De 501 a 800	606.462	-	5.364	161.299	26,6%
De 801 a 1200	740.206	5.082	7.806	166.297	22,5%
Maior que 1201	1.510.072	40.317	31.772	413.325	27,4%
TOTAL	3.413.779	45.399	56.905	860.631	25,2%



Ao término de 2020, a Região Marginal contava com um estoque total de escritórios monitorados pela CBRE de 3,41 milhões de metros quadrados, representando 40% do estoque total de São Paulo.

A região corresponde ao maior e mais qualificado estoque da cidade, concentrando a maior parte dos edifícios novos e de maior porte, com ocupantes de primeira linha.

Trata-se de região que apresenta os mais elevados indicadores de novo estoque e de absorção bruta da cidade nos últimos 10 anos, resultado da expansão do mercado de escritórios junto a infraestrutura urbana, comércio e serviços disponíveis e previstos para os próximos anos.

Os primeiros 5 anos da década analisada são marcados pela entrega e consolidação de um novo estoque recorde sem precedentes na história do mercado de escritórios da cidade. Os índices de absorção bruta acima de 300.000 m² anuais refletem o cenário de grande movimentação das empresas e favorável em relação às negociações e opções de espaços ótima qualidade.

Neste cenário em que a taxa de vacância permaneceu acima de 20%, os edifícios mais novos e de melhor qualidade absorveram a maior parte da demanda existente, sendo ocupados pelas empresas grande porte nacionais e multinacionais que buscam espaços mais eficientes.

O período entre 2018 e o início de 2020 (pré pandemia) demonstrou os primeiros sinais de compressão da taxa de vacância, resultando na queda na taxa de vacância em seis pontos percentuais para níveis abaixo de 20% ao término do 1T20.

A pandemia do Coronavírus tem resultado em maiores incertezas e cautela no mercado, refletidas na redução da velocidade das locações em andamento. Como resultados deste cenário, os primeiros sinais de aumento da taxa de vacância para 25,2%, majoritariamente resultante da movimentação de empresas de menor porte e dos segmentos mais afetados pela pandemia.

A curto prazo, podemos considerar readequações de empresas, podendo resultar em imóveis para sublocação e devoluções parciais de espaços – sobretudo os escritórios de âmbito secundário e não core das empresas. Por outro lado, já é possível se observar a retomada gradual e parcial das operações presenciais por parte das empresas.

Nos próximos anos, a região continuará sendo a principal concentração e polo de desenvolvimento de escritórios da cidade, inclusive com o lançamento de novos edifícios previstos para os próximos anos, atualmente concentrada nos edifícios do Complexo Parque da Cidade.

1.1.6 Valores Praticados

a. Locação

A tabela a seguir apresenta faixas de valores de locação por região referente a escritórios Classe A em São Paulo ao final de 2020.

FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO (Classe A)		
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO		
REGIÕES	FAIXA DE VALORES (R\$/m ²)	
	Inferior	Superior
CENTRO *	40,00	60,00
PAULISTA	95,00	140,00
JARDINS	118,00	220,00
MARGINAL	60,00	125,00
OUTROS	50,00	75,00
TOTAL	50,00	220,00
* Não há edifícios Classe A nessa região; Preços de locação se aplicam aos melhores edifícios da região		

Entre as práticas mais comuns para locação dos escritórios, observou-se descontos pontuais de aluguel para novas ocupações, com carências entre 3 e 12 meses de aluguel, descontos de até R\$ 15/m² por mês nos primeiros anos, e a prática da entrega dos edifícios com piso elevado, forro modular, dutos e luminárias.

b. Venda

Dentre as principais movimentações relacionadas a venda de escritórios em SP, apresentamos na tabela a seguir as seguintes transações registradas na Região Marginal em 2020

Transações de Escritórios em São Paulo em 2020 | Região Marginal

Edifício	Região	Área Locável (m²)	Data	Preço (R\$/m²)	Cap Rate da Transação (a.a.)
CENU Torre Oeste	Marginal	3.662	1Q20	9.735	N/I
Santo Alberto (Vila Olímpia)	Marginal	6.805	1Q20	14.313	8,8%
Vila Olímpia Corporate - Torre B	Marginal	1.508	1Q20	18.236	N/I
Tower Bridge Corporate	Marginal	56.448	1Q20	18.690	N/I
Birmann 20*	Marginal	18.133	1Q20	6.894	9,25%
CENU Torre Oeste	Marginal	1.234	2Q20	9.036	N/I
Morumbi 8234*	Marginal	10.050	2Q20	10.448	8,25%
Campus UMC - Vila Leopoldina	Marginal	23.298	2Q20	3.494	10,3%
CENU Torre Oeste	Marginal	1.234	3Q20	9.354	N/I
Morumbi Corporate - Diamond*	Marginal	36.918	3Q20	21.941	7,25%
Rochaverá - Diamond Tower*	Marginal	14.648	3Q20	22.950	7,4%
Verbo Divino (Edifício + CEPAC)	Marginal	13.954	3Q20	10.620	N/I
Park Tower Cidade Jardim	Marginal	732	4Q20	11.609	N/I
EZTowers B*	Marginal	47.002	4Q20	21.198	7,25%
WT Morumbi (Parte) - 25%*	Marginal	11.704	4Q20	22.232	7,25%
WT Morumbi (Parte) - 75%*	Marginal	35.110	4Q20	21.698	7,0%
River One (Retrofit)*	Marginal	23.625	4Q20	17.778	7,0%
SLB Clariant	Marginal	24.417	4Q20	6.143	8,75%

*C/ rentabilidade mínima garantida.

Trata-se de um segmento de investimento qualificado em que os processos de comercialização são restritos, praticamente não havendo ofertas em aberto para comparação.

1.2 RIO DE JANEIRO

1.2.1 Histórico e Regiões

O mercado de escritórios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ) é o segundo maior estoque de escritórios do Brasil e é formado por sete principais regiões localizadas no Município do Rio de Janeiro: Centro, Flamengo, Botafogo, Cidade Nova, Porto Maravilha, Zona Sul e Barra da Tijuca, além de outros polos em desenvolvimento na Capital, aqui combinados na Região Outros.

O mapa a seguir identifica as principais concentrações de escritório da RMRJ.

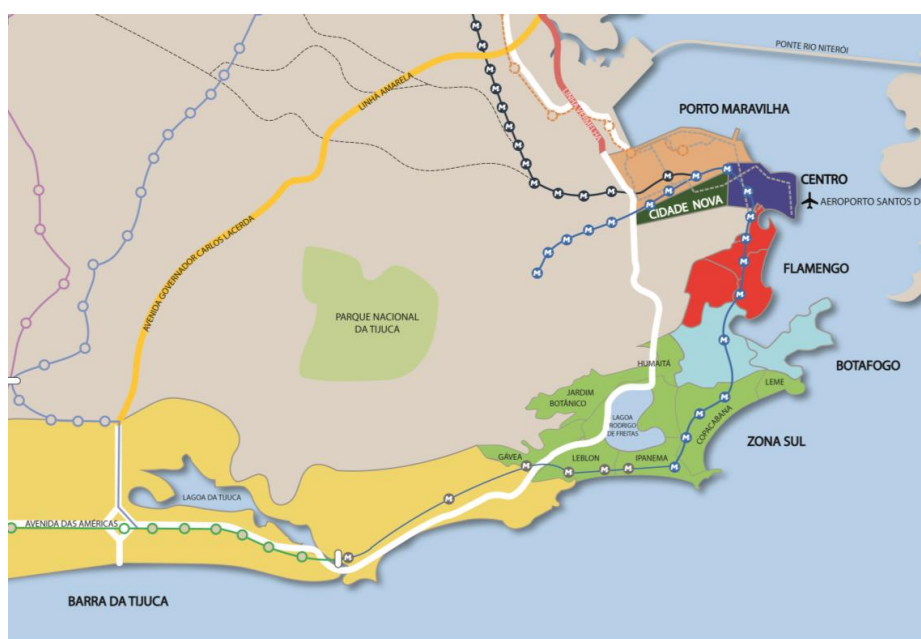


Figura 7 – Mapa das principais regiões de escritórios da cidade do Rio de Janeiro

A seguir, um breve histórico das principais regiões.

a. Centro

Figura 8 – Centro do Rio de Janeiro, CBRE Brasil.

A Região Centro é o principal e mais tradicional centro corporativo do Rio de Janeiro, concentrando o maior estoque de escritórios da cidade. É composta por uma significativa parcela de imóveis antigos, especificações técnicas e características construtivas relativamente obsoletas.

A concentração de imóveis nesta região é decorrente principalmente da constituição geográfica da cidade, devido às diversas barreiras físicas que impedem a expansão horizontal em diversas direções.

O desenvolvimento de novos empreendimentos é limitado à reduzida disponibilidade de terrenos incorporáveis na região, às condições naturais com formações rochosas e aterros, além das características intrínsecas das edificações mais antigas, providas de poucas vagas.

A evolução do mercado de escritórios nas últimas décadas baseou-se na modernização e ampliação das áreas de escritórios dos edifícios. Observa-se uma grande quantidade de edifícios antigos que passaram por *retrofit* (modernização e/ou atualização de especificações técnicas e características construtivas).

Porém, a estruturação limitada de condomínio, ausência de vagas de estacionamento e altura reduzida de pé direito livre reduzem o universo de imóveis passíveis deste processo e de se tornar atrativos às empresas, as quais demandam espaços com leiaute eficiente, especificações modernas e boa relação de vagas.

Em sequência ao desenvolvimento do centro da cidade, as regiões lindeiras Cidade Nova e Porto Maravilha têm se apresentado como novos centros corporativos, sendo recentemente desmembradas da Região Centro pela CBRE para fins de análise e monitoramento.

b. Porto Maravilha

Figura 9 – Região do Porto Maravilha do Rio de Janeiro, CBRE Brasil.

A partir da década de 2000, observamos o início de um plano de redesenvolvimento do projeto Porto Maravilha na Região Portuária do Rio de Janeiro.

Trata-se de um plano de revitalização de uma área de 5 milhões de metros quadrados, historicamente degradada e abandonada, que tem sido considerado o novo vetor de crescimento da cidade, a exemplo do que ocorreu com Copacabana (década de 1940), Ipanema e Leblon (década de 1960) e Barra da Tijuca (década de 1970).

A região passou por diversas e grandes melhorias urbanas para os Jogos Olímpicos de 2016. Dentre as principais obras de infraestrutura realizadas no período, foram concluídas as avenidas Binário e Rodrigues Alves, além da primeira linha do VLT que integra a região ao Centro e ao aeroporto Santos Dumont.

Além disso, diversos pontos de interesse turístico e cultural, comércio e serviços impulsionaram a atratividade da região, como a reformulação da Praça Mauá e o Museu do Amanhã, os armazéns do Porto, a Orla Conde, o Aquário do Rio e o novo Boulevard Olímpico.

Ainda que bastante limitada quando comparada as demais regiões da cidade, a região se apresenta como uma nova alternativa corporativa da cidade, abrigando a maior parte de novos edifícios entregues nos últimos anos junto à Barra da Tijuca. Podemos destacar os edifícios Port Corporate, Porto 130, Porto Atlântico, Vista Guanabara, Aqwa Corporate e a nova sede da L’Oreal.

c. Cidade Nova

Figura 10 – Região Cidade Nova do Rio de Janeiro, CBRE Brasil.

A região da Cidade Nova situa-se imediatamente a oeste da Região Centro da cidade, e nas últimas duas décadas têm se consolidado como um dos principais polos de ocupação corporativa do Rio de Janeiro.

A região recebeu diversos investimentos públicos e privados de forma a expandir o desenvolvimento urbano e adensamento do Centro da cidade. A região é atendida por três estações de Metrô (Cidade Nova, Estácio e Praça Onze), além de se integrar ao sistema de VLT com a futura inauguração da Linha 2, com estação na Central do Brasil.

Neste sentido, a região tem se destacado por abrigar um estoque recente de escritórios corporativos mais novos e de alto padrão construtivo, atraindo diversos grupos como a Universidade Petrobrás, Operador Nacional do Sistema Elétrico (ONS), Sulamérica, CEDAE, Correios, além de abrigar a sede da Prefeitura do Rio de Janeiro.

d. Flamengo

Figura 11 – Praia do Flamengo – Rio de Janeiro, CBRE Brasil.

Apesar de ser uma região imediata ao centro da cidade (ao sul), a Região Flamengo é vista como um grande polo de convergência de escritórios – entre as Regiões Centro e Botafogo – dada à escassez de boas opções de edifícios com especificações atuais, assim como ausência de terrenos incorporáveis de bom porte.

Destaque para o *retrofit* ocorrido no Edifício Manchete, finalizado em dezembro de 2011, de arquitetura emblemática de Oscar Niemeyer e que ilustra a nova ordem pela revitalização de espaços de escritórios de porte, com boa localização e potencial mercadológico, como alternativa para as regiões centralizadas de escritórios no Rio de Janeiro.

e. Botafogo



Figura 12 – Região do Botafogo (vista para o Pão de Açúcar) – Rio de Janeiro, CBRE Brasil.

A Região Botafogo está situada ao sul da Região do Flamengo e concentra alguns dos mais qualificados edifícios da cidade em termos de padrão construtivo e especificações técnicas de boa qualidade, como a recém entregue Torre Oscar Niemeyer, Centro Empresarial Botafogo, Centro Empresarial Mourisco, Centro Empresarial Rio-Argentina, e o complexo comercial formado pelo Shopping e Torre Rio Sul.

A proximidade ao centro e zona sul da cidade, a ocupação predominantemente residencial de alto padrão e também de boa disponibilidade de comércio e serviços (destaque para o Botafogo Praia Shopping e o Rio Sul Shopping), são os grandes atrativos para as empresas que ali estão situadas.

Assim como a Região Flamengo, o desenvolvimento de novos empreendimentos está limitado à reduzida disponibilidade de terrenos incorporáveis, além das restrições impostas pela legislação municipal, que beneficia e estimula o desenvolvimento de empreendimentos residenciais em detrimento de edifícios comerciais.

f. Zona Sul

Figura 13 – Praias da Zona Sul do Rio de Janeiro, CBRE Brasil.

A região Zona Sul é formada pelos bairros do Leme, Copacabana, Ipanema, Leblon, Gávea, São Conrado e Jardim Botânico, sendo caracterizada pela predominância de edifícios de escritórios que atendem empresas de pequeno porte e profissionais liberais em geral.

Tradicionalmente são edifícios formados por pequenos conjuntos de escritórios, ou salas comerciais, providos de sistema de ar condicionado individualizados e características específicas.

A escassez de terrenos para incorporação, aliada à concentração e adensamento da população de alto padrão econômico da cidade, fazem com que esta região corresponda a um mercado excepcional na região, com níveis de oferta restritos, e preços pedidos e praticados bastante acima dos praticados na cidade.

g. Barra da Tijuca

Figura 14 – Avenida das Américas, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro, CBRE Brasil.

A região Barra da Tijuca possui um dos maiores potenciais para desenvolvimento de edifícios de escritórios, em função da boa disponibilidade de terrenos para incorporação, concentração de comércio e serviços de boa qualidade, além de imóveis residenciais de médio/alto padrão.

O acesso à região, que antes era considerado um ponto negativo, foi totalmente reformulado com a recente inauguração da Linha 4 do metrô e da conclusão do Lote 0 do BRT Transcarioca. Atualmente, é possível percorrer a distância do Terminal Alvorada à Zona Sul em aproximadamente 40 minutos, utilizando-se apenas modais de transporte coletivo. O acesso a veículos a partir da Zona Sul também foi facilitado em virtude da conclusão do novo elevador do Joá.

Atualmente existem empreendimentos prontos com boas especificações técnicas e construtivas, além do estoque significativo em fase de projeto e em construção, os quais estarão disponíveis no mercado no curto e médio prazo.

h. Outros (Outras Regiões)



Figura 15 – Zona Norte do Rio de Janeiro, CBRE Brasil.

Além das sete regiões anteriormente citadas, há diversos polos que não possuem uma tradição para a localização de escritórios na cidade do Rio de Janeiro, mas que foram agrupados na região Outros.

Em comparação com as demais regiões, possuem uma importância secundária sob o ponto de vista de localização, ocupação e investimentos.

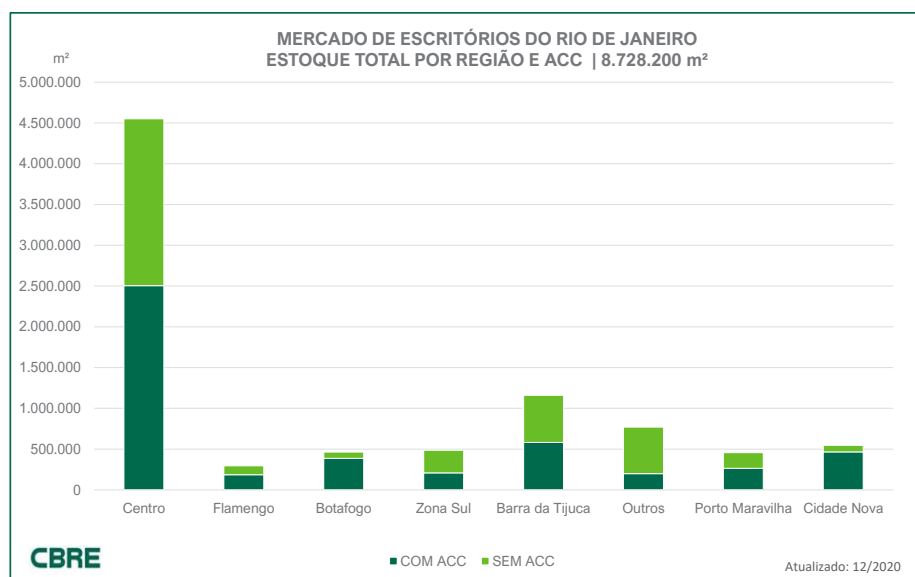
A Zona Norte do Rio de Janeiro apresenta-se como o destaque do segmento, abrigando boa disponibilidade de infraestrutura urbana, comércio e serviços, boa parte proveniente das instalações antigas da Petrobrás e Banco do Brasil ainda existentes no bairro da Tijuca.

1.1.1. Estoque Total

a. Visão Geral

Ao término do quarto trimestre de 2020, o Rio de Janeiro possuía um estoque total⁴ de escritórios de 8,7 milhões de metros quadrados de área útil⁵, sendo mais da metade com sistema de ar condicionado central (ACC), item de substancial investimento que diferencia a qualidade e a ocupação corporativa dos edifícios.

O gráfico a seguir apresenta o estoque total do Rio de Janeiro por região e quanto a disponibilidade de sistema de ar condicionado central dos edifícios.

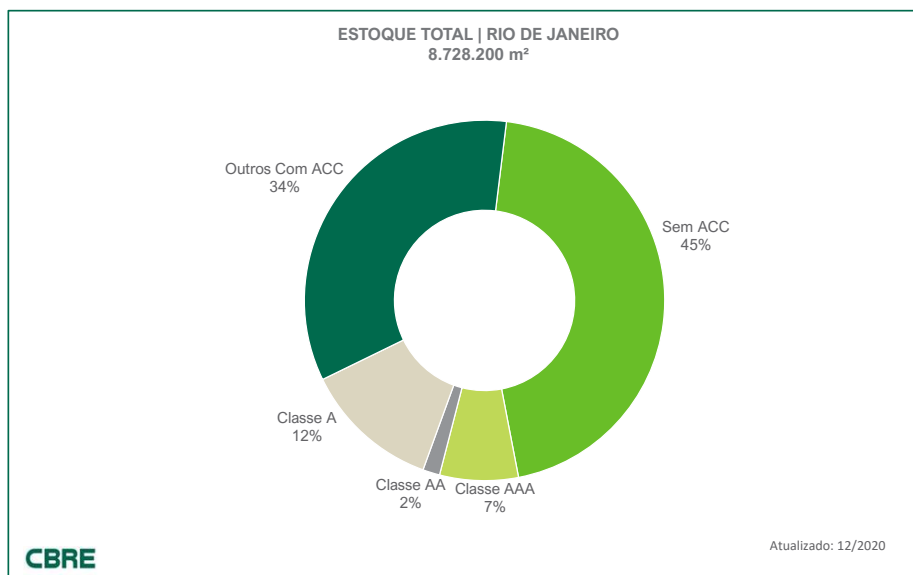


Observa-se que a maior parte dos edifícios está situada na região Centro, concentrando mais de 50% dos escritórios da cidade e possui o maior estoque de edifícios de melhor qualidade (Classe A/A+ e outros edifícios com ACC).

O gráfico a seguir apresenta o estoque de escritórios da cidade quanto ao sistema classificação qualitativa dos edifícios realizada pela CBRE:

⁴ O estoque total considera apenas edifícios de lajes corporativas e de salas comerciais;

⁵ Área útil: área de carpete, lobbies (quando o edifício for de um único ocupante), copa, sanitários e depósitos no subsolo.



Do gráfico acima, observa-se que apenas 21% do estoque total de escritórios da cidade são considerados edifícios de alto padrão, classe A, AA ou AAA⁶.

b. Estoque Monitorado CBRE

Tendo em vista a adoção de um critério que identifique um universo representativo de edifícios de perfil corporativo, a CBRE considera em suas análises o estoque monitorado de edifícios com as seguintes características:

- Construídos após o ano de 1965;
- Com sistema de ar condicionado central;
- Área útil total maior ou igual a 1.000 m²;
- Lajes com área útil acima de 250 m².

Atualmente a cobertura de mercado corresponde a um estoque de 4,18 milhões de metros quadrados de área útil, representando pouco menos de 48% do total existente na cidade do Rio de Janeiro.

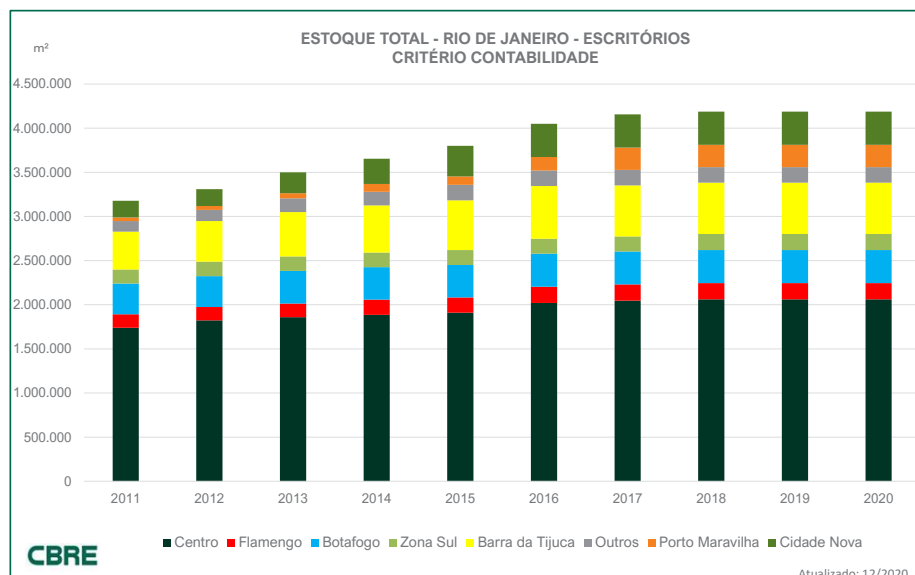
O quadro a seguir ilustra a distribuição deste estoque nas regiões de escritório do Rio de Janeiro.

⁶ Os edifícios classe A são aqueles de alto padrão que possuem, além do sistema de ar condicionado central, pé-direito mínimo de 2,75 m, mínimo de uma vaga de garagem para cada 35 m² de área útil, gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infraestrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.

Estoque Total de Escritórios - 4T20
Município de Rio de Janeiro

Regiões	Estoque Total (m² de AU)	Participação no Mercado
CENTRO	2.061.794	49%
FLAMENGO	183.429	4%
BOTAFOGO	373.741	9%
ZONA SUL	182.866	4%
BARRA DA TIJUCA	581.944	14%
OUTROS	175.227	4%
PORTO MARAVILHA	252.737	6%
CIDADE NOVA	376.889	9%
TOTAL	4.188.627	100%

O gráfico a seguir apresenta a evolução do estoque total do Rio de Janeiro por região nos últimos 5 anos.

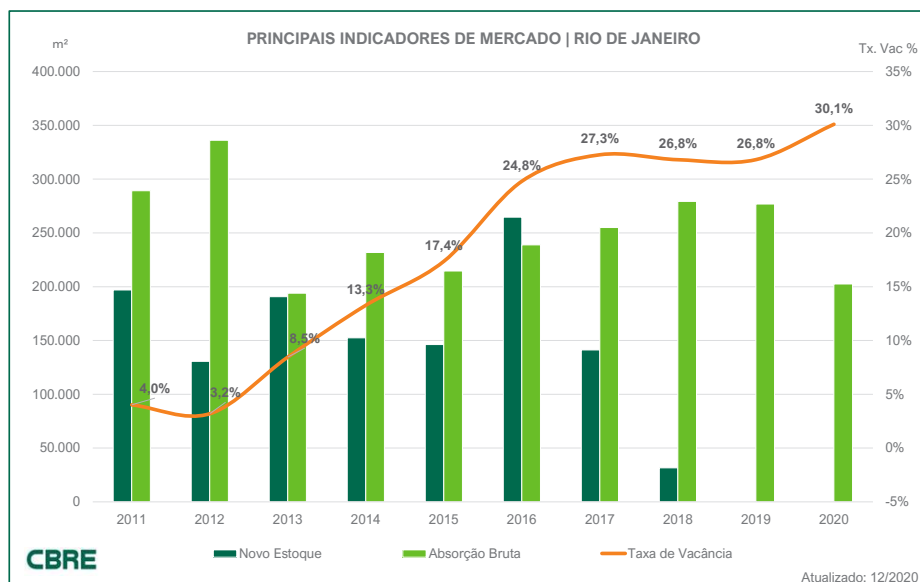


Do gráfico anterior, observa-se o crescimento de mais de 30% do estoque total entre 2011 e 2017 e a estagnação das entregas nos anos seguintes. As maiores contribuições de novos edifícios à cidade são provenientes das Regiões Barra da Tijuca, Cidade Nova e do Porto Maravilha.

Ao mesmo tempo, a região do Centro apresentou a maior entrega registrada no período com mais de 320 mil m² entregues, em sua grande parte decorrente do *retrofit* em edifícios antigos (grandes reformas que envolvem a atualização das especificações técnicas dos edifícios, e das características construtivas em alguns casos), corroborando com a grande relevância da região para o mercado corporativo da cidade.

1.1.2. Oferta Disponível e Demanda Existente

O gráfico a seguir mostra o desempenho dos principais indicadores de mercado registrados em 2020 e nos últimos dez anos na cidade do Rio de Janeiro:



Do gráfico anterior, observa-se a gradativa elevação da oferta disponível nos últimos anos, e consequentemente da taxa de vacância, principalmente resultado do descolamento entre novo estoque e a absorção líquida no período.

Ao término do 4º trimestre de 2020, a taxa de vacância registrada foi de 30,1%, acima dos patamares equilibrados de mercado, criando cenários favoráveis aos inquilinos em negociações e realocações.

Contudo, é importante ressaltar que os anos de 2010 a 2012 foram marcados pela baixa taxa de vacância histórica, com valores próximos a 3%.

Os anos seguintes foram marcados pelo descolamento entre oferta e demanda, com novo estoque recorde entregue até 2017 (próximo a 150.000 m² anuais) e estagnação da demanda frente a desaceleração econômica observada no mesmo período. O mercado local foi diretamente impactado pela crise político-econômica brasileira e de óleo e gás, com diversas devoluções e realocações de diversas empresas do segmento.

Desde então, com a redução da entrega de novos espaços, os anos seguintes foram marcados pela estabilização da taxa de vacância e os elevados indicadores de absorção bruta registrados no período, indicando a movimentação das empresas para edifícios de melhor qualidade e mais eficientes em termos de ocupação e serviços (*flight to quality*). Neste sentido, os anos de 2018 e 2019 apresentaram absorção próxima a 280.000 m² anuais.

Esta movimentação resultou nos primeiros sinais de queda da taxa de vacância. Contudo, o momento desde o início de 2020 é de maior incerteza e cautela a curto e médio prazo devido aos impactos da COVID-19, sobretudo por parte dos inquilinos e segmentos mais afetados pela pandemia.

Esta incerteza tem impacto substancial na desaceleração das locações e das negociações em andamento. Ainda que observada a absorção bruta próxima a 200.000 m² em 2020, é possível observar a redução dos indicadores de absorção devido as incertezas causadas pela COVID-19.

Embora o aumento da taxa de vacância para patamares de 30,1% ao término de 2020 – principalmente decorrente de grandes realocações, devoluções pontuais de escritórios de menor porte, centros operacionais e não centralizados – observamos a resiliência do setor com baixos índices de inadimplência e práticas pontuais de descontos e carências no ápice da pandemia, além de diferimentos dos contratos de locação.

Especificamente no segmento de edifícios de melhor qualidade, as ocupações das empresas envolvem o planejamento estratégico de longo prazo e investimentos consideráveis por parte de ambos ocupantes e proprietários, normalmente resultando em contratos de longo prazo, com fortes garantias, multas rescisórias e *write off*.

A curto prazo, não descartamos eventuais readequações de empresas, podendo resultar em imóveis para sublocação e devoluções parciais de espaços. Por outro lado, já é possível se observar o aumento da confiança por parte das empresas com a retomada gradual e parcial das operações presenciais por parte das empresas.

Para os próximos anos, não há perspectivas de novo estoque. Esta perspectiva aliada a escassez de edifícios de boa qualidade e uma eventual recuperação da economia, a qual começa pelos grandes centros corporativos do país, pode indicar boas perspectivas a longo prazo para o mercado de escritórios do Rio de Janeiro, sobretudo para os prédios de melhor qualidade e situados nas principais regiões da cidade.

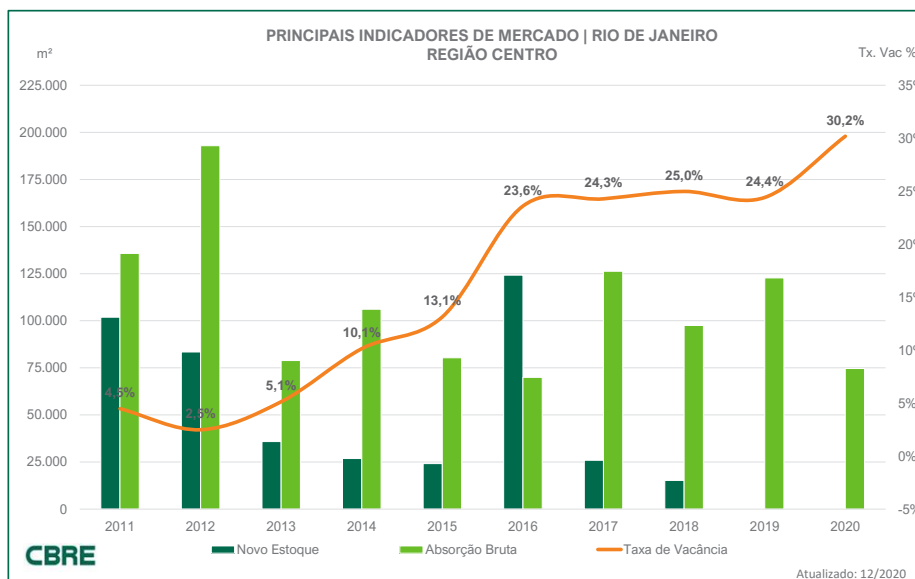
1.2.2 Análise das Regiões dos Imóveis

a. Centro

A tabela e os gráficos a seguir mostram a situação da região Centro no 4º trimestre de 2020 e a sua evolução nos últimos dez anos.

Região Centro - 4T20

Andar (m ² úteis)	Estoque (m ² úteis)	Novo Est. (m ² úteis)	Abs. Bruta (m ² úteis)	Oferta (m ² úteis)	Vacância (%)
De 250 a 500	457.626	-	6.085	170.147	37,2%
De 501 a 800	447.031	-	4.068	145.794	32,6%
De 801 a 1200	394.698	-	3.799	148.353	37,6%
Maior que 1201	762.439	-	285	158.296	20,8%
TOTAL	2.061.794	-	14.237	622.590	30,2%



Ao término de 2020, a Região Centro contava com um estoque total de escritórios de 2,06 milhões de metros quadrados de área útil, representando 49% do estoque total do Rio de Janeiro monitorado pela CBRE.

Ainda que seja uma região consolidada e com escassez de terrenos incorporáveis, os primeiros anos apresentaram um relevante novo estoque principalmente através da entrega de edifícios em *retrofit*, que passaram a ter as suas especificações técnicas atualizadas.

Desde 2013, a região apresentou redução dos níveis de novo estoque e aumento da taxa de vacância através da intensa movimentação e devolução de espaços por parte das empresas.

Entre as maiores devoluções de espaço registradas no período, podemos destacar as devoluções realizadas pelas empresas do Grupo X no Edifício Serrador.

Também observamos as diversas empresas que aproveitaram o momento para consolidar a sua ocupação em edifícios de melhor qualidade, sobretudo com leiaute construtivo mais eficiente, resultando em melhor eficiência quanto a ocupação.

Em especial, o ano de 2016 foi especialmente marcado pela entrega do Edifício Passeio Corporate com mais de 60.000 m² úteis e a devolução de diversos edifícios por parte da Vale (Edifício Barão de Mauá) e da Petrobrás – em um processo de consolidação da empresa no Centro Empresarial Senado (CES), desocupando diversos edifícios como Torre Almirante e Almirante Barroso.

Os anos seguintes – entre 2017 e 2019 – apresentaram absorção bruta acima de 100.000 m² anuais e taxa de vacância estável, com diversas operações de consolidação e realocações por parte das empresas.

MERCADO DE ESCRITÓRIOS CORPORATIVOS

Inclusive, o ano de 2019 apresentou os primeiros sinais de compressão da taxa de vacância desde 2012, com absorção líquida positiva decorrente da absorção dos edifícios de melhor qualidade disponíveis e entregues nos últimos anos. Entre as principais demandas, destaca-se a expansão dos centros de coworking, serviços, tecnologia e das empresas de óleo e gás.

O ano de 2020 apresentou elevação da taxa de vacância para 30,1%, principalmente em consequência de grandes devoluções pontuais previstas em edifícios específicos da região.

A longo prazo, a região não apresenta perspectivas de um novo estoque relevante, principalmente quando comparado ao início da última década. Ao mesmo tempo, a região apresenta os mais elevados indicadores de absorção da cidade, sendo o principal polo de escritórios do Rio de Janeiro.

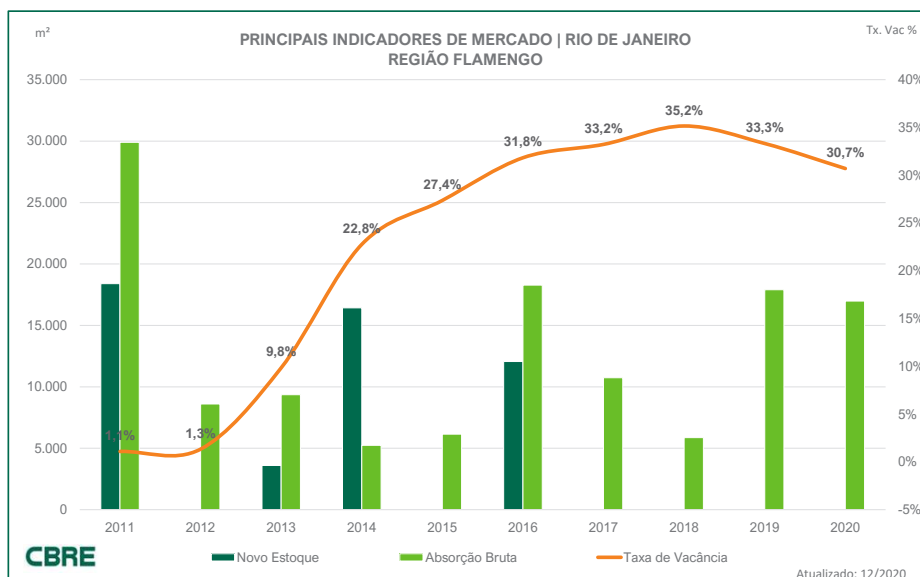
Esta perspectiva aliada a uma eventual recuperação econômica, a qual começa pelo principal centro corporativo da cidade, pode indicar boas perspectivas para o mercado de escritórios a longo prazo, sobretudo para os prédios de melhor qualidade.

b. Flamengo

A tabela e os gráficos a seguir mostram a situação da região Flamengo no 4º trimestre de 2020 e a sua evolução nos últimos dez anos.

Região Flamengo - 4T20

Andar (m² úteis)	Estoque (m² úteis)	Novo Est. (m² úteis)	Abs. Bruta (m² úteis)	Oferta (m² úteis)	Vacância (%)
De 250 a 500	48.412	-	567	21.015	43,4%
De 501 a 800	67.539	-	1.069	11.889	17,6%
De 801 a 1200	15.778	-	-	3.381	21,4%
Maior que 1201	51.700	-	-	20.041	38,8%
TOTAL	183.429	-	1.636	56.326	30,7%



Ao término de 2020, a Região Flamengo contava com um estoque total de escritórios de 183 mil metros quadrados de área útil, representando cerca de 4% do estoque total do Rio de Janeiro monitorado pela CBRE.

Por tratar-se de um mercado bastante restrito em comparação as demais regiões da cidade, as entregas e movimentações pontuais das empresas costumam impactar substancialmente os indicadores de mercado.

No ano de 2012, a taxa vacância registrada chegou a patamares históricos mínimos e próximos a 1%, os quais aliados aos níveis de absorção e novo estoque praticamente inexistentes, são resultado de uma região com poucos lançamentos e de novas ocupações no segmento corporativo.

A partir de 2013, o novo estoque com absorção restrita referente aos Edifícios Laranjeiras Corporate, Glória 122 e Flamengo Tower Empresarial, aliado a devolução de espaços de escritórios em parte do Edifício Manchete e do Edifício Flamengo Park Tower (entre outros edifícios), impactaram significativamente nos indicadores de absorção líquida e oferta disponível, que levaram a uma taxa de vacância de 35% ao término de 2018.

Em 2020, a compressão da taxa de vacância em cerca de 5% decorre de locações nos edifícios Flamengo 66 e Flamengo 200.

Podemos dizer que o comportamento da Região Flamengo pode ser observado dentro de um contexto específico do mercado de escritórios do Rio de Janeiro, principalmente em razão da sua localização estratégica com proximidade as regiões Botafogo e Centro, também consideradas áreas nobres do mercado de escritórios da cidade.

Neste sentido, é possível observar que os melhores edifícios da região são boas opções de ocupação as demais regiões mencionadas – sobretudo os edifícios de melhor qualidade, os quais abrigam grandes empresas nacionais e multinacionais dos setores de serviços, tecnologia e óleo e gás.

1.2.3 Valores Praticados

a. Locação

A tabela a seguir apresenta faixas de valores de locação por região referente a escritórios Classe A/AAA no Rio de Janeiro ao segundo trimestre de 2020.

FAIXA DE VALORES DE LOCAÇÃO (Classe A/AAA)		
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO		
REGIÕES	FAIXA DE VALORES	
	Inferior	Superior
Centro	80,00	130,00
Porto Maravilha	60,00	95,00
Cidade Nova	35,00	60,00
Flamengo	60,00	130,00
Botafogo	60,00	130,00
Zona Sul	100,00	190,00
Barra da Tijuca	40,00	70,00
Outros	35,00	60,00
TOTAL	35,00	190,00

Observamos que discrepância de preços por região ocorre principalmente em razão da localização, características construtivas e especificações técnicas dos imóveis, e do tipo de negociação e a vacância dos prédios.

Novas locações e edifícios com elevada taxa de vacância tendem a preços mais competitivos e condições de descontos, carências e incentivos mais atrativos aos inquilinos, enquanto revisões de aluguel em edifícios consolidados em termos de ocupação tendem a patamares superiores de valores.

b. Venda

No mercado de escritórios do Rio de Janeiro deve-se considerar a escassez cada vez maior de áreas incorporáveis em regiões “prime” para incorporação de prédios de alto padrão, e também o aumento do custo de reprodução de imóveis desse tipo ao longo dos anos. Deste modo, não há dúvidas de que será cada vez mais difícil e caro no futuro incorporar produtos de qualidade no Rio de Janeiro.

Entre as principais transações registradas em 2019 e 2020, destacamos as principais no quadro abaixo:

#	Imóvel	Região	Data	Área Locável (m²)	Valor da Aquisição - Fato Relevante	R\$/m²	Cap Rate Transação (a.a.)
1	C.E. Visconde de Ouro Preto	Bolafogo	1T 2019	1.432	12.500.000	8.727	N/I
2	Barra - VIVO (70%)	Barra da Tijuca	3T 2019	16.247	184.800.000	11.404	13,5%
3	João Ursulo	Centro	3T 2019	4.886	22.300.000	4.564	N/I
4	Latitude	Centro	3T 2019	2.270	14.600.000	6.432	N/I
5	BMA Corporate (30%)	Bolafogo	3T 2020	2.479	39.300.000	15.852	7,3%
6	Ibmec - Centro RJ	Centro	3T 2020	8.341	115.889.000	13.894	9,4%
7	Barra - VIVO (30%)	Barra da Tijuca	4T 2019	6.963	79.885.540	11.404	13,5%
8	C.E. Região Portuária	Centro	4T 2019	4.488	39.000.000	8.690	8,1%
9	Edifício Torre Vargas	Centro	4T 2020	5.983	42.000.000	7.020	5,6%
10	SLB Globo	Zona Sul	4T 2020	3.879	37.500.000	9.667	8,0%
TOTAL				56.969	587.774.540		



2

MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

2.1 DEMANDA PARA INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

2.1.1 Investidores Nacionais

a. Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos *built-to-suit* ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). A seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários:

Principais empresas do mercado imobiliário por segmento

Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Big e Carrefour.
Escritórios:	BR Properties, São Carlos e Barzel.
Logístico:	GLP e Prologis.
Shopping Center:	brMalls, Aliansce Sonae, Iguatemi Empresa de Shopping Centers, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe Shopping Centers.
Híbridos:	CCP, Hines, Partage, Savoy, Brookfield, VBI e HSI.

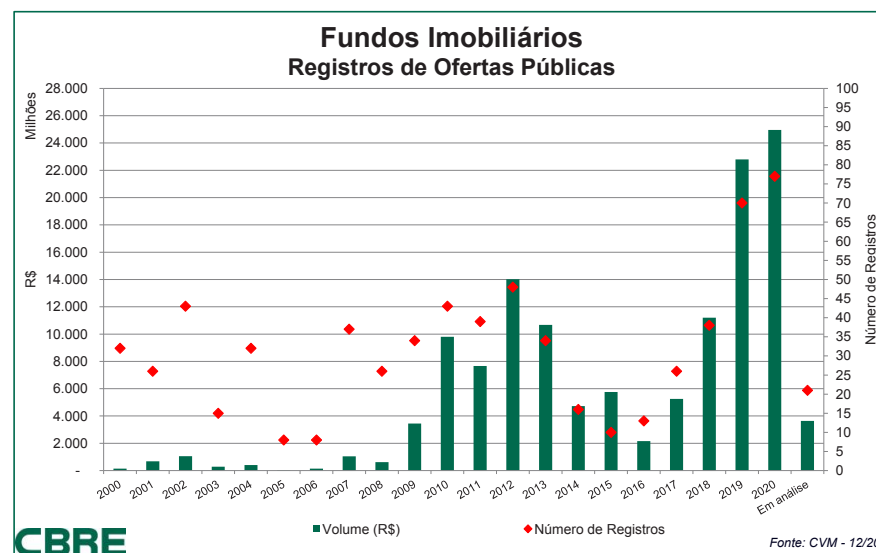
b. Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

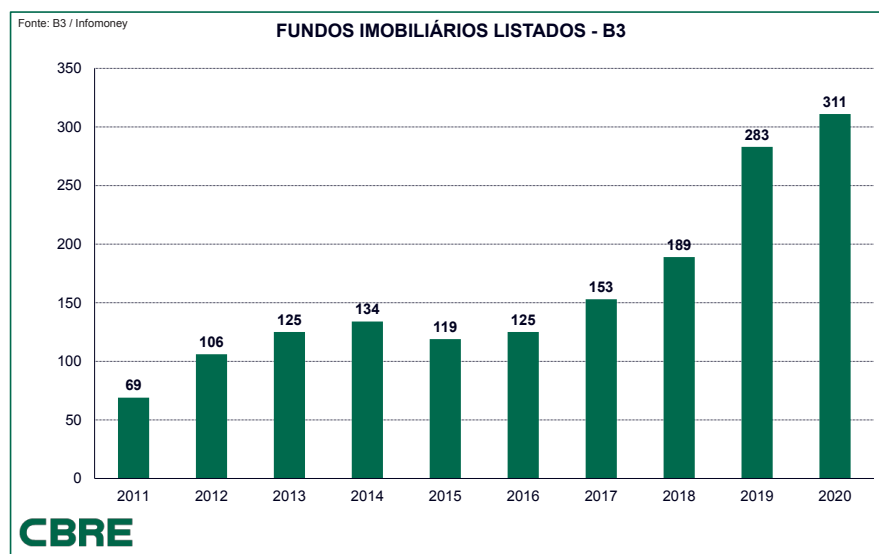
O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



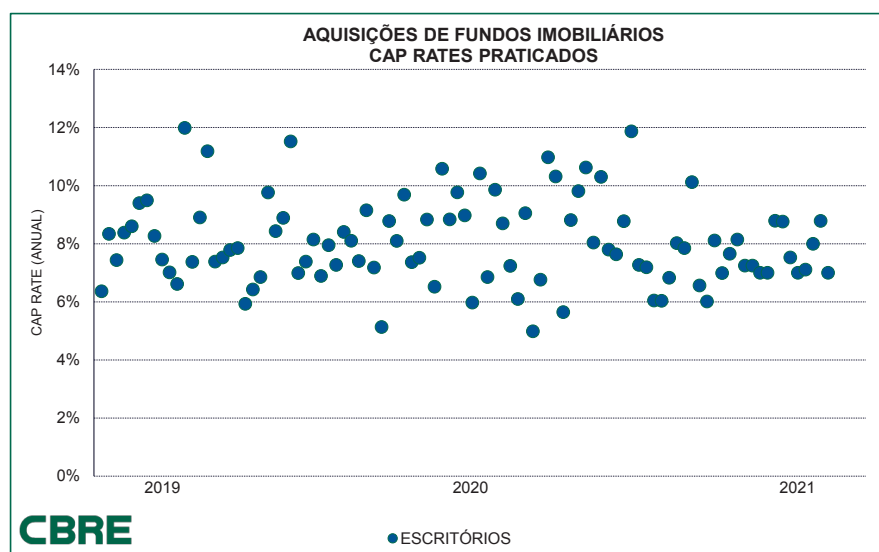
O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R\$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R\$ 9,5 Bilhões e R\$ 14 Bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,5 Bilhões e R\$ 4,7 Bilhões, respectivamente.

O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que no ano seguinte, 2019, o volume de ofertas foi recorde, totalizando quase R\$ 23 bilhões em 67 registros. No ano de 2020 foram realizados 77 registros que totalizam R\$ 24,9 Bilhões, e há ainda 21 registros em análise, que totalizam R\$ 3,6 Bilhões.

Em relação a quantidade de fundos listados em bolsa, o ano de 2020 encerrou com um total de 311 FI listados e até agosto de 2020 este número é de 327, representando um aumento de 10% em relação a 2019:



No gráfico a seguir, apresentamos os *cap rates* praticados em cerca de 100 negociações de aquisições por FII nos últimos 2 anos, as quais totalizaram mais de R\$ 13,5 bilhões em transações:



Do gráfico, observa-se que a rentabilidade inicial neste período concentrou-se entre 6% e 8% a.a., sendo que a partir do 2020 notamos que o segmento de escritórios tem praticado taxas mais próximas de 6% a 7% a.a. Em alguns casos, a rentabilidade abaixo destes patamares envolvem edifícios de escritórios Classe A/A+ nos centros corporativos mais nobres de São Paulo – como Jardins (Faria Lima-JK) e Marginal (Vila Olímpia).

c. Pessoas Físicas

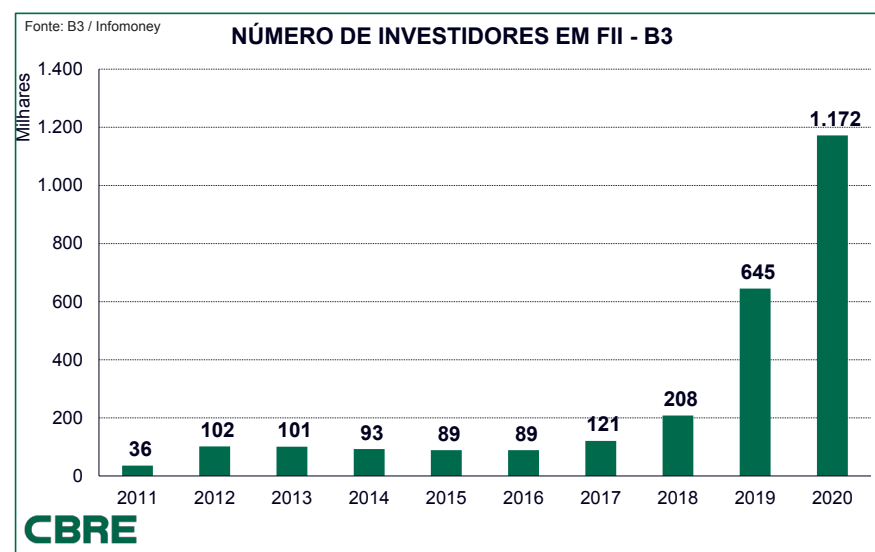
Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no “ticket” médio dos investidores.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 milhões e algumas alcancem até R\$ 20 milhões.

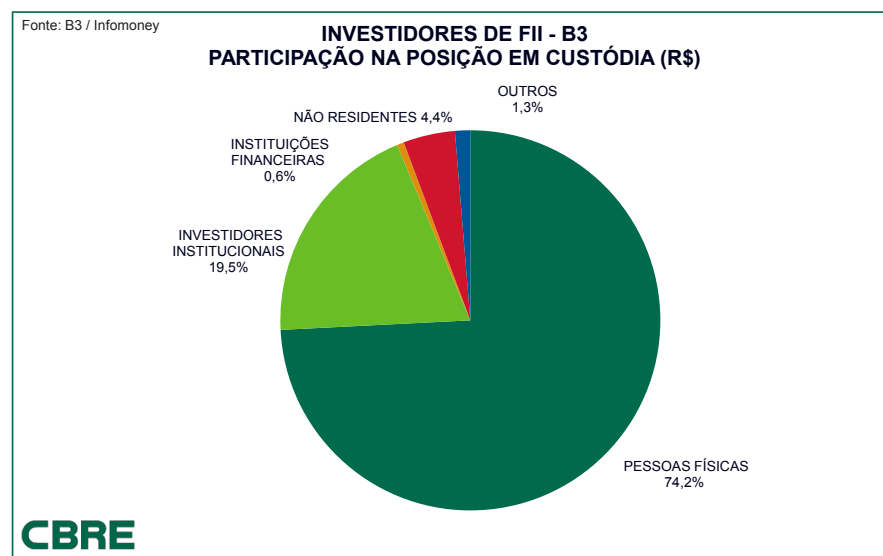
Abaixo deste patamar há os pequenos investidores de renda variável e que aos poucos estão migrando ou diversificando seus ativos para o Fundo de Investimento Imobiliário. A turbulência no mercado financeiro provocada pela pandemia não afastou este investidor de pequeno porte do FII, pelo contrário.

Entre os meses de dezembro de 2019 e 2020, a B3 registrou um aumento 645.000 para 1.172.000 investidores em FII, representando um aumento de 57,21% em 12 meses – conforme apresentado no gráfico a seguir:



Ao término de 2020, o mercado dos FII listados na B3 totalizava cerca de R\$ 122 Bilhões, sendo que deste total, 74,2% estão nas mãos de investidores do tipo pessoas físicas – conforme apresentado no gráfico a seguir⁷:

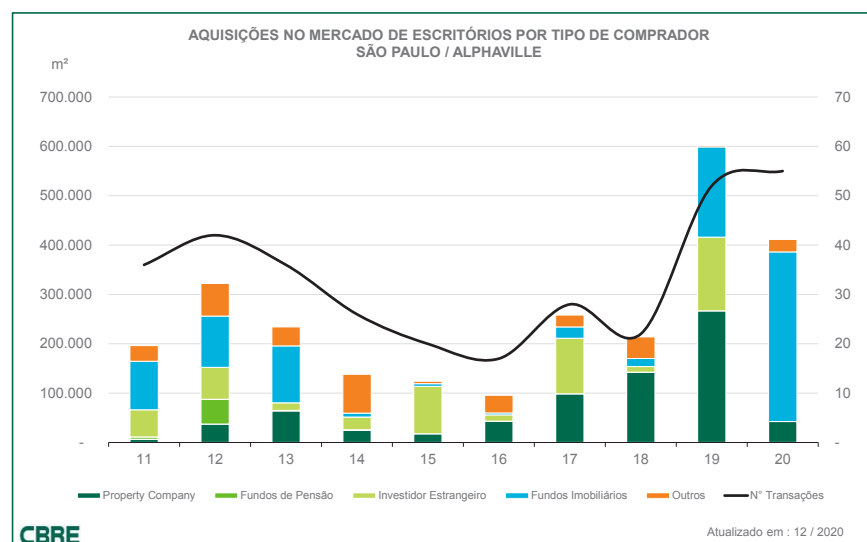
⁷ Fonte B3 e Infomoney



2.1.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros. Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios.

O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



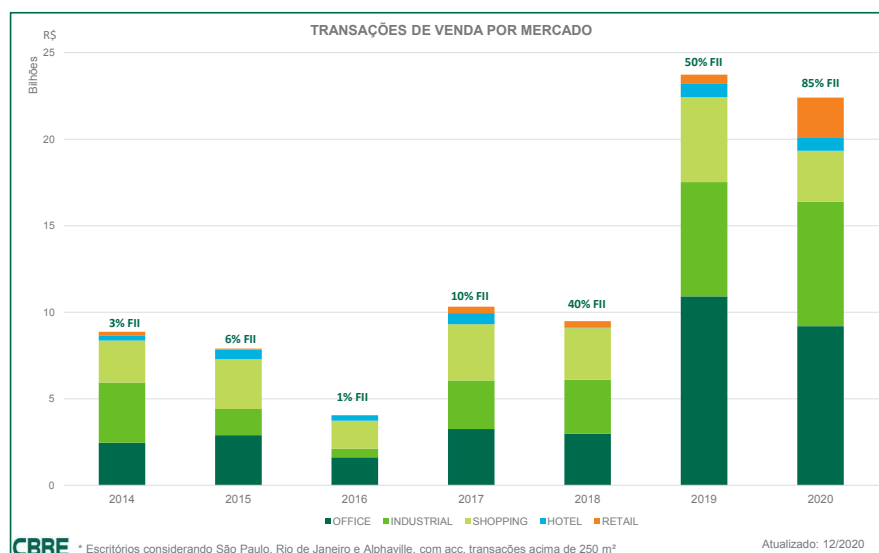
No período entre 2014 a 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

No entanto, com a perspectiva de melhora do cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com praticamente 660.000 m² transacionados em área locável. Em sequência, o ano de 2020 foi marcado pela relevante participação dos fundos imobiliários nas aquisições, mantendo a quantidade de transações em relação ao ano anterior e totalizando mais de 400.000 m² em aquisições.

Neste sentido, São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento em escritórios.

2.1.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliário

O gráfico a seguir apresenta o volume transacionado por segmento do mercado de investimento imobiliário entre 2014 e 2020.



Em 2020, o volume total transacionado foi superior a R\$ 22 Bilhões, bastante próximo ao recorde histórico de 2019 com cerca de R\$ 24 Bilhões.

Em linha com a redução da taxa de juros, há que se ressaltar que os Fundos de Investimentos Imobiliários (FII) têm representado uma parcela significativa das transações desde 2018. Em 2018, os FII foram responsáveis por 40% da movimentação do mercado de investimento imobiliário, saltando para 50% em 2019 e 84% em 2020.

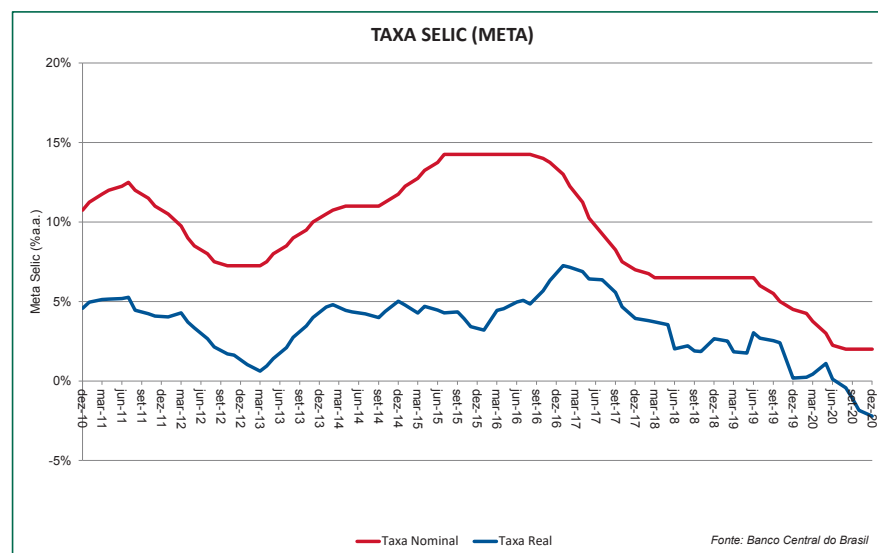
2.1.4 Retorno Inicial (Initial Yield)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários.

É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma “migração” de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem “alavancar” aquisições a um custo menor.

Nos últimos 10 anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, conforme variações nos cenários político e econômico. A partir de 2013 o Banco Central iniciou uma nova política de elevação da taxa básica de juros, principalmente devido a alteração do cenário macroeconômico, sendo que, em julho de 2015, a meta Selic atingiu o patamar de 14,25% a.a..

Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic até o seu patamar histórico de 2,00% em 2020. Atualmente, a taxa encontra-se em 3,50% a.a.⁸, e a sua evolução histórica é ilustrada no gráfico a seguir:



Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas de yields iniciais por tipo de imóvel:

Tipo de Imóvel	Rentabilidade Inicial (a.a.)
FII – Aquisições Ativos “Prime”	6,00% - 7,50%
Escritório Classe AAA	6,00% - 8,50%
Escritório Classe A	7,00% - 9,50%
Escritório Classe B/Outros	8,00% - 10,50%

⁸ 238ª Reunião do Copom – 05 de maio 2021.



3

ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII



3.1 FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

3.1.1 Considerações Gerais

A CBRE recomenda a leitura completa do laudo de avaliação e estudo de viabilidade realizados.

A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas dos imóveis avaliados, ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas dos imóveis e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.

O laudo de avaliação e o estudo de viabilidade não fazem qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação dos imóveis avaliados.

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.

Nas Avaliações, não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo, não foram consideradas despesas de aquisição.

Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo.

Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade foram (i) passadas para nós pelo proprietário dos imóveis, pelo estruturador do FII e/ou por outros envolvidos com a constituição do FII; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma *due diligence* de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Cabe à Administradora do Fundo e ao Coordenador Líder e ao potencial investidor a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.

Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.

A elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade não configura uma recomendação, por parte da CBRE, de compra ou venda dos imóveis avaliados, seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda dos imóveis e sobre os valores a serem transacionados é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.

A elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade não deve ser considerada como uma recomendação de investimento no FII.

Ao realizar o laudo de avaliação e estudo de viabilidade, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com o FII (Estruturador do FII, Coordenadores, Construtora, Administrador do FII, Administrador do Empreendimento, Auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme as projeções dos fluxos de caixa dos imóveis e/ou projeção do FII por nós estimada. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da estruturação do FII ou da entrega dos imóveis avaliados e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste relatório.

Recomendamos ao estruturador do FII que tome todas as medidas necessárias para mitigar os riscos imobiliários envolvidos na transação de compra e venda dos imóveis, inclusive prevendo mecanismos de defesa para o FII e seus cotistas.

3.1.2 Formato de Investimento

Trata-se de um Fundo de Investimento Imobiliário em formatação, que deverá se chamar **BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, e que, em um primeiro momento, deve contemplar as aquisições de participações em **05** (cinco) empreendimentos comerciais – Edifícios de Escritórios Corporativos – localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, padrões Triplo A, AA e A, de propriedade da BR Properties S.A. (BRPR) e/ou suas subsidiárias, sendo eles e nas seguintes proporções:

- ✓ 15,00 % do Edifício Passeio Corporate;
- ✓ 15,00 % do Edifício Manchete;
- ✓ 15,00 % do Edifício Torre Nações Unidas - TNU;
- ✓ 10,00 % do Edifício Plaza Centenário – Blocos I e II;
- ✓ 100,00 % do Condomínio Panamérica Park Blocos 2 e 3;

Os valores de aquisições/avaliações e as descrições e caracterizações completas dos imóveis constam nos *Laudos de Avaliações* individuais apresentados no **Capítulo 4** deste Estudo, cuja data base das respectivas avaliações é de 1º de outubro de 2020.

A tabela a seguir mostra resumidamente as áreas e valores envolvidos:

Ativo/Edifício	Cidade	Padrão	Área Locável m²	Valor Avaliado R\$	% Aquisição	Área Locável % m²	Valor Aquisição R\$ Desconto 5%
Passeio Corporate	Rio de Janeiro	Tripla A	82.859	1.440.400.000	15	12.429	205.257.000
Manchete	Rio de Janeiro	Tripla A	23.381	479.600.000	15	3.507	68.343.000
TNU - Torre N. Unidas	São Paulo	AA	26.292	429.200.000	15	3.944	61.161.000
Plaza Centenário - Blc 1	São Paulo	AA	17.389	288.400.000	10	1.739	27.398.000
Plaza Centenário - Blc 2	São Paulo	Tripla A	44.004	592.900.000	10	4.400	56.325.500
Panamérica Park - Blc 1 e 2	São Paulo	A	9.993	70.400.000	100	9.993	66.880.000
TOTAL			203.918	3.300.900.000		36.012	485.364.500

Tabela Resumo de Áreas e Valores dos Ativos, Participação Percentual e Valores de Aquisições pelo FII

Os ativos totalizam o valor de mercado de **R\$ 3.300.900.000,00** (três bilhões, trezentos milhões e novecentos mil reais) e perfazem **204.651** (duzentos quatro mil, seiscentos e cinquenta e um) m² de área locável.

a. Valor de Aquisição das Participações Nos Ativos

A participação do FII nos ativos compreenderá a aquisição de **36.012** (trinta e seis mil e doze) m² locáveis, resultado do somatório das aquisições participativas percentuais individuais **com um desconto de 5% (cinco por cento) sobre o valor de avaliação**, perfazendo o valor total de aquisição de **R\$ 485.364.500,00** (quatrocentos oitenta e cinco milhões, trezentos sessenta e quatro mil, quinhentos reais).

A título de informação, as aquisições das participações do FII nos ativos representarão 15,48% da área locável total desses ativos e 17,65% do Valor Total de Mercado dos mesmos, base outubro/20, sendo a participação individual do FII nos ativos aquela expressa na tabela resumo anterior.

b. Renda e Receita Líquida Distribuída

A **Renda** do FII será aquela auferida pela locação dos espaços comerciais nos empreendimentos (áreas de escritórios corporativos, áreas de lojas, depósitos, espaços para antenas, estacionamentos vips, entre outras), proporcional à participação do FII.

A **Receita Líquida Distribuída** será o resultado financeiro final do empreendimento, apurado pela diferença obtida entre a Receita/Renda Total e as Despesas Totais (despesas operacionais dos imóveis mais as despesas recorrentes do FII), ou seja, corresponde ao montante repassado aos proprietários, antes de possíveis impostos devidos, e será distribuída entre os cotistas do FII, proporcionalmente ao respectivo número de cotas que cada cotista possuir, também respeitando os termos da *Garantia de Rentabilidade* oferecida pela vendedora (BRPR), com o repasse aos cotistas tendo início no mês subsequente à Emissão e efetivação do FII.

c. Garantia de Rentabilidade do FII

A vendedora oferece ao FII, durante o período de **24 (vinte e quatro)** meses, **Garantia de Rentabilidade de 7,25%** (sete inteiros e vinte e cinco centésimo percentual) ao ano, calculado sobre o *Valor de Emissão do FII*, com o repasse aos cotistas tendo início no mês subsequente à Emissão e efetivação do FII.

c.1: Durante o Período Garantido, o Fundo estará isento do pagamento da Taxa de Consultoria ao Consultor Imobiliário, conforme acordo de livre vontade entre ambos. A Taxa de Consultoria será devida nos termos do Contrato de Consultoria, no mês imediatamente posterior ao término do Período Garantido.

Sem prejuízo do disposto acima, durante os 2 (dois) primeiros anos imediatamente após o encerramento do Período Garantido, (i) na hipótese do Fundo não atingir a rentabilidade esperada de 7,25% a.a., seja em determinado mês ou período, o Consultor Imobiliário, nos termos do Contrato de Consultoria, se obrigou a isentar o Fundo do pagamento da Taxa da Consultoria, exclusivamente nestas situações, devendo, ainda, ser retomado o pagamento ao Consultor Imobiliário sempre que atingida rentabilidade, (ii) caso mediante tal isenção referida rentabilidade não seja atingida, não será devida qualquer complementação por parte do Consultor Imobiliário ao Fundo.

d. Isenção Taxa de Consultoria Imobiliária do FII

A vendedora oferece ao FII, durante o período de **24 (vinte e quatro)** meses, a **Isenção Total da Taxa de Consultoria Imobiliária** e após este período, esta taxa será de **1,00% (um por cento)** sobre o Valor do Patrimônio Líquido dos ativos – vide Item 3.2.6 -, apurado mensalmente, preservado o dispositivo do item c.1. acima. – Garantia de Rentabilidade do FII.

e. Cronograma Previsto FII

O cronograma previsto para o FII é o seguinte:

Etapa	Data Base
Avaliação dos Ativos	Outubro-2020
Registro da Oferta na CVM	Junho-2021
Lançamento do FII	Setembro-2021
Início do FII	Março-2022

3.2 PREMISSAS DA VIABILIDADE

3.2.1 Fluxos de Caixa dos Ativos

Os fluxos de caixa que geraram o valor de avaliação dos ativos foram atualizados para a data base maio/2021, considerando os eventos contratuais previstos neste período e projetado para um período de 10 anos.

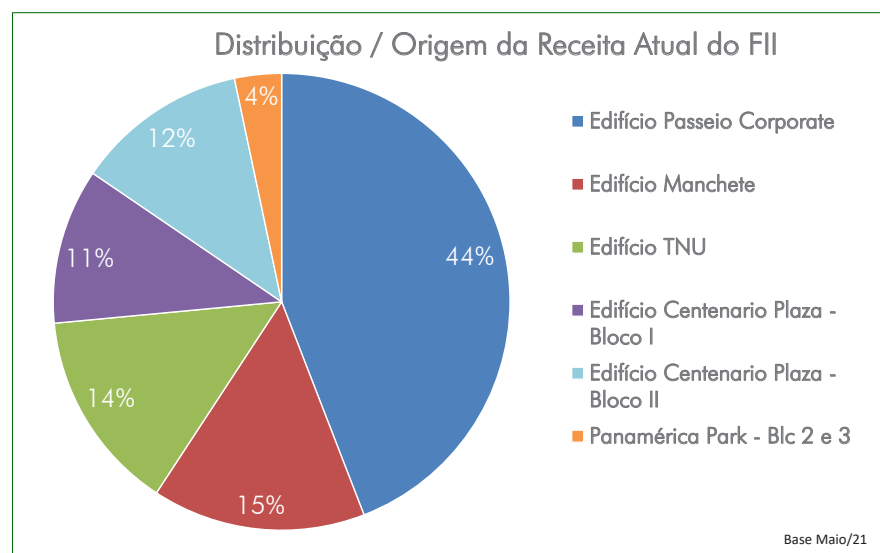
Os valores vigentes de locações foram alinhados ao mercado, sendo reajustados e/ou revisionados quando necessários, a maior ou a menor, sendo analisado os dados contratuais estabelecidos.

Salientamos que recebemos o rent roll das locações e cópias dos contratos de locações e eventuais aditivos, sendo que consideramos verídicas as informações fornecidas pela BR Properties (BRPR).

Para as áreas vagas foi considerado a absorção ao longo dos próximos 6 a 18 meses em consonância com as tratativas e negociações em curso para as novas locações, informadas pela BRPR, assim como as revisões e renegociações.

3.2.2 Receita do FII

Atualmente – base maio de 2021 - os contratos de locação vigentes perfazem a receita nominal total bruta mensal em torno de R\$ 16.542.000,00 para a participação de 100% dos empreendimentos. Este total não considera eventuais descontos nos valores de locações, eventuais períodos de carências em curso e nem as deduções dos encargos com as áreas vagas e está distribuída da seguinte maneira:

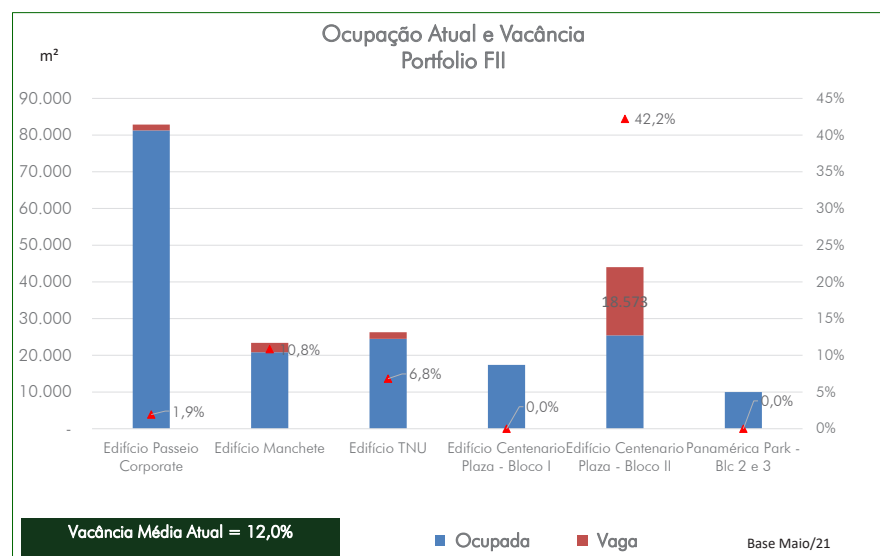


A relação dos contratos de locações em curso é apresentada no **Apêndice A** deste Capítulo.

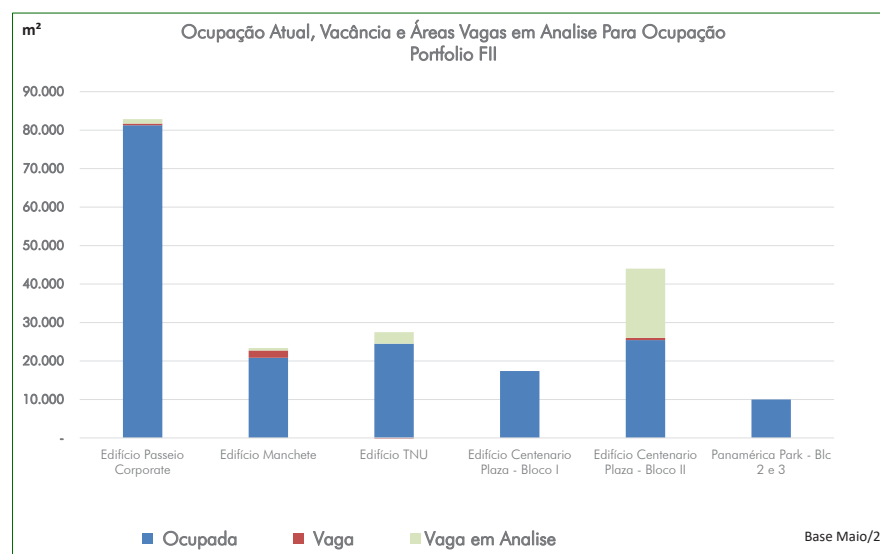
3.2.3 Áreas Vagas - Vacância

Na data base o portfólio que irá compor o FII possuía **24.497 m²** de áreas vagas e disponíveis para locações, o que representa a **Taxa de Vacância de 12,0%**, sendo a maior concentração de espaços vagos no Edifício Plaza Centenário, Bloco II, conforme observado nas informações a seguir:

Ativo	Área Locável - m2			Vacância Atual - %
	Total	Ocupada	Vaga	
Edifício Passeio Corporate	82.859	81.263	1.596	1,9%
Edifício Manchete	23.381	20.847	2.534	10,8%
Edifício TNU	26.292	24.498	1.794	6,8%
Edifício Centenario Plaza - Bloco I	17.389	17.389	-	0,0%
Edifício Centenario Plaza - Bloco II	44.004	25.431	18.573	42,2%
Panamérica Park - Blc 2 e 3	9.993	9.993	-	0,0%
Total	203.918	179.421	24.497	12,0%



De acordo com informações fornecidas pela BRPR, do total de áreas vagas, cerca de **22.800 m²** estão em análises e em avançadas fases de negociações para ocupações, distribuídas pelos ativos, conforme gráfico a seguir:



Em se efetivando as negociações em curso, a vacância passará a ser de **0,8%** desde que não haja devoluções.

Conforme as informações da BRPR, as devoluções previstas para os próximos 2 meses foram consideradas como áreas vagas e estão computadas no volume total de vacância acima.

Para o Análise de Viabilidade foram consideradas Taxas de Vacância constante ao longo do período de análise de 10 anos, variando entre 2% e 4% da área locável, dependendo do ativo.

3.2.4 Valores Para Novas Locações

Os valores para as novas locações e base para as revisões e renegociações a partir da data base maio/21 e utilizados nas projeções dos Fluxos de Caixa do Estudo de Viabilidade são os seguintes:

Imóvel	Valor Médio de Locação (R\$/m² por mês)
Edifício Passeio Corporate	95,00
Edifício Manchete	95,00
Edifício TNU	90,00
Edifício Plaza Centenário Bloco I	95,00
Edifício Plaza Centenário – Bloco II	85,00
Condomínio Panamérica Park – Bloco 2 e 3	50,00

O gerenciamento dos contratos de locações dos empreendimentos (*asset management*) é próprio, feita pela BRPR ou empresa subsidiária, sendo a responsável pela gestão dos contratos, controle de pagamentos, vistorias, seguros, garantias, minutas dos contratos, revisões e renovações dos contratos e novas locações, dentre outros.

3.2.5 Despesas Operacionais dos Ativos

As despesas operacionais dos imóveis são aquelas relativas às operações dos empreendimentos como um todo e em relativos às Áreas Vagas, de responsabilidade do(s) proprietário(s), sendo:

- ✓ Condomínio;
- ✓ IPTU;
- ✓ Energia Elétrica;
- ✓ Manutenção;
- ✓ Administração Predial;
- ✓ Fundo de reserva/reposição de ativos e;

A administração predial dos empreendimentos (*property management*) é própria, feita pela BRPR ou empresa subsidiária, sendo a responsável por toda a gerência operacional e gestão dos espaços comuns dos empreendimentos, instalações, atendimentos emergenciais, corretivos e preventivos, gerenciamento administrativo, contratação e coordenação de serviços prestados por terceiros, dentre outros.

Os custos condominiais e IPTU atuais dos ativos estão em torno de:

Imóvel	Custo Médio Condomínio e IPTU (R\$/m ² por mês)
Edifício Passeio Corporate	28,00
Edifício Manchete	35,00
Edifício TNU	45,00
Edifício Plaza Centenário Bloco I	34,00
Edifício Plaza Centenário – Bloco II	34,00
Condomínio Panamérica Park – Bloco 2 e 3	25,00

3.2.6 Despesas Recorrentes do FII

As despesas recorrentes do FII são aquelas inerentes ao rito do próprio Fundo, independente dos ativos, sendo elas:

Descrição das Despesas Recorrentes do FII

<p>a. Taxa de Consultoria Imobiliária:</p>	<p>A “Taxa de Consultoria Imobiliária” corresponderá a 1,00% (um por cento) ao ano, incidente sobre: (i) 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 Taxa de Administração, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX); ou (ii) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item “i” acima.</p> <p>Para efeito de cálculo, adotou-se o Valor de Aquisição dos Ativos corrigido pela inflação para o período de projeção do Fluxo de Caixa. <u>Todavia, este valor poderá ser apurado anualmente através da reavaliação dos Ativos.</u></p> <p><u>Isenção Taxa de Consultoria:</u></p> <p>A vendedora BRPR irá isentar o FII do pagamento da Taxa de Consultoria Imobiliária por um período de 24 (vinte e quatro) meses. A partir do 25º mês (incluso) até o 48º mês (incluso), caso o FII não atinja a rentabilidade de 7,25% a.a., haverá a redução proporcional da Taxa de Gestão para o completo da diferença apurada entre a rentabilidade real e a rentabilidade alvo.</p>
<p>b. Taxa de Administração:</p>	<p>Será de 0,17% (dezessete centésimos percentual) sobre o valor do Patrimônio Líquido (PL) – Valor de Aquisição dos Ativos. Assim como para a Taxa de Consultoria Imobiliária, adotou-se o Valor de Aquisição dos Ativos corrigido pela inflação para o período de projeção do Fluxo de Caixa. <u>E da mesma forma, este valor poderá ser apurado anualmente através da reavaliação dos Ativos.</u></p>

c. Fundo de Reposição de Ativos – FRA:	<p>Este Fundo tem por objetivo provisionar recursos para a reposição e/ou manutenção dos ativos do FII, não contemplados pelos recursos normais de condomínio (rateio comum).</p> <p>O FRA incide sobre a receita bruta e será de 0,50% (meio por cento) durante os cinco primeiros anos e 1,00% (um por cento) para os demais anos.</p>
d. Despesas Diversas:	<p>As despesas diversas referem-se às taxas de fiscalizações da B3, CVM, ANBIMA e CETIP, Auditorias, Avaliações dos Ativos, entre outras, com periodicidade variável.</p>

Na tabela a seguir é discriminado a estimativa de Despesas Diversas Recorrentes do FII:

Descrição das Despesas Diversas Recorrentes	Periodicidade	Valor Período R\$	Total Anual
Taxa de Cartório	Por evento	500	6.000
Taxa de Fiscalização CVM (trimestral)	Trimestral	12.030	48.118
Taxa ANBIMA (bimestral)	Bimestral	965	5.790
Avaliações	Anual	120.000	120.000
Taxa de Auditoria	Anual	100.000	100.000
Taxa CETIP Manutenção	Mensal	1.000	12.000
Despesas eventuais	Mensal	1.000	12.000
Taxas de B3 (anuidade)	Anual	10.360	10.360
Contratação via DDA (se aplicável)	Por evento	36.292	36.292
TOTAL - estimativa anual			350.560

3.2.7 Despesas Não Recorrentes do FII

As despesas não recorrentes do FII são aquelas que incidem apenas no momento de Estruturação do FII, sendo elas:

Despesas Não Recorrentes do FII	R\$
ITBI - 3,00% Sobre o Valor das Aquisições:	14.560.935
Custos de Estruturação - 1,00% Sobre o Valor da Emissão:	5.300.000
Custos de Distribuição: 2,50% Sobre o Valor da Emissão:	13.250.000
Comissão de Incentivo - 0,30% Sobre o Valor da Emissão:	1.590.000
Gross up - 9,65% Sobre Comissão Incentivo Gross up + Estruturação e Distribuição:	2.151.090
Reserva de Caixa - 1,31% Sobre o Valor de Aquisição dos Ativos: (1):	6.344.536
Outras Despesas (Assessores, Auditoria, Avaliação e Estudo de Viabilidade): (2):	858.047
Taxas Diversas (Registro CVM, B3 - Análise Oferta Pública e Distribuição, ANBIMA): (3):	580.892
Total Despesas Não Recorrentes do FII	44.635.500

(1): Reserva de Caixa para despesas extraordinárias e/ou emergenciais não contempladas nas Despesas Recorrentes;

(2) e (3): Despesas e Taxas diversas discriminadas na tabela a seguir:

Taxas e Outras Despesas Diversas Não Recorrentes	R\$
Assessores Jurídicos	450.000
Estudo de Viabilidade e Laudos de Avaliação	286.647
Auditoria	51.400
Publicidade da Oferta	50.000
Outras Despesas	20.000
Total	858.047
Taxa de Registro na CVM	317.314
Taxa de Registro FII na ANBIMA	19.546
Taxa de Análise de Listagem na B3	10.143
Taxa de Análise Padrão na B3	12.097
Taxa de Distribuição Padrão na B3	221.791
Total	580.891

3.2.8 Inflação

Adotou-se a Taxa de Inflação de **4,00%** (quatro por cento) ao ano para atualizações dos valores de locações, reajustes e revisões, assim como nos reajustes das despesas operacionais dos ativos e nas despesas recorrentes do FII.

3.2.9 Valor de Emissão

O Valor de Emissão do FII será de **R\$ 530.000.000,00** (quinhentos e trinta milhões de reais).

Valor de Emissão do FII – R\$		
Valor de Avaliação:	Edifício Passeio Corporate (100%):	1.440.400.000,00
<i>(Base Out/20)</i>	Edifício Manchete (100%):	479.600.000,00
	Edifício TNU (100%):	429.200.000,00
	Edifício Plaza Centenário Bloco I (100%):	288.400.000,00
	Edifício Plaza Centenário Bloco II (100%):	592.900.000,00
	Condomínio Panamérica Park – Blocos 2 e 3 (100%):	70.400.000,00
	Total	3.300.900.000,00
Valor de Aquisição Particip.	Edifício Passeio Corporate (15%):	205.257.000,00
<i>(Base Out/20 – desc. 5%)</i>	Edifício Manchete (15%):	68.343.000,00
	Edifício TNU (15%):	61.161.000,00
	Edifício Plaza Centenário Bloco I (10%):	27.398.000,00
	Edifício Plaza Centenário Bloco II (10%):	56.325.500,00
	Condomínio Panamérica Park – Blocos 2 e 3 (100%):	66.880.000,00
O FII irá adquirir as participações nos ativos com desconto de 5% sobre o Valor de Avaliação – VALOR TOTAL AQUISIÇÃO:		485.364.500,00
Despesas Não Recorrentes Totais (R\$):		44.635.500,00
Valor de Emissão do FII (R\$)		530.000.000,00

3.2.10 Fluxo de Caixa Viabilidade

As análises do estudo de viabilidade do fundo resultaram no fluxo de caixa mostrado adiante, sendo:

- ✓ Os resultados operacionais dos empreendimentos e utilizados no fluxo de caixa de viabilidade econômica foram extraídos das avaliações dos empreendimentos e atualizados para a data base de maio de 2021, considerando, se aplicáveis: novos valores de locações, vacâncias, novas locações, distrato, entregas antecipada de espaços, término e nos períodos de carências, término e novos períodos de descontos, entre outros;

- ✓ A Taxa de Consultoria Imobiliária de **1,00%** é aplicada sobre o valor do Patrimônio Líquido, o qual é definido como sendo o Valor de Aquisição dos ativos no momento da emissão. Para efeito de cálculo desta despesa anual foi considerado o Valor de Aquisição⁹ corrigido anualmente pela inflação profetada de **4,00%** a.a., havendo a isenção de cobrança desta Taxa nos **24 primeiros meses do FII** e caso necessário para atingir a rentabilidade alvo, nos anos 3 e 4 de operação haverá o desconto proporcional desta Taxa de Consultoria limitado a 100,00% da mesma. Em adição, não haverá aporte de recursos garantidor complementar pela vendedora caso a rentabilidade alvo de 7,25% a.a. não seja alcançada neste período;
- ✓ É previsto a *Garantia de Rentabilidade* de **7,25% ao ano** sobre o Valor de Emissão e Efetivação do FII, para os **24 primeiros meses** de operação deste, sendo o complemento da diferença entre a *Receita Líquida* gerada pelos ativos e a *Rentabilidade Garantida*, estimada em **R\$ 10.038.082,00** (recurso, via de regra, mantido em conta-caução);
- ✓ É prevista uma *Reserva de Caixa* para o FII no momento da Emissão no valor nominal de **R\$ 6.351.183,00** para uso em despesas emergenciais e/ou não previstas nas despesas recorrentes do FII;
- ✓ O fluxo de caixa tem o período de 10 anos e o valor das participações dos ativos no 10º ano foi calculado considerando a Taxa de Saída de 7,00% (Cap Rate de saída ano 10), refletindo o valor patrimonial estimado no final do ano 10 de R\$ 945.379.535,00
- ✓ A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento (fluxo de caixa) no período de 10 anos, considerando o valor de emissão do FII de R\$ 530.000.000,00, as receitas auferidas no período e mais o valor dos empreendimentos no 10º ano, é estimada em **14,16% a.a.**

⁹ O Valor de Aquisição dos Ativos poderá ser apurado anualmente através da reavaliação à Valor de Mercado da época.

BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
FLUXO DE CAIXA PROJEADO ATIVOS	ANEXO 1	ANEXO 2	ANEXO 3	ANEXO 4	ANEXO 5	ANEXO 6	ANEXO 7	ANEXO 8	ANEXO 9	ANEXO 10	ANEXO 11	ANEXO 12
	Participação %	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
	Participação %	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
	Participação %	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
	Participação %	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Resultado Operacional Líquido e Impostos *		27.072.539	32.308.252	34.015.539	35.483.992	40.074.612	43.185.150	45.521.646	47.641.733	50.286.520	52.984.772	55.556.845
Análise Base Maio 2021		27.072.539	32.308.252	34.015.539	35.483.992	40.074.612	43.185.150	45.521.646	47.641.733	50.286.520	52.984.772	55.556.845
Ano 1		27.072.539	32.308.252	34.015.539	35.483.992	40.074.612	43.185.150	45.521.646	47.641.733	50.286.520	52.984.772	55.556.845
Ano 2		32.308.252	34.015.539	35.483.992	40.074.612	43.185.150	45.521.646	47.641.733	50.286.520	52.984.772	55.556.845	58.112.928
Ano 3		34.015.539	35.483.992	40.074.612	43.185.150	45.521.646	47.641.733	50.286.520	52.984.772	55.556.845	58.112.928	60.679.014
Ano 4		35.483.992	40.074.612	43.185.150	45.521.646	47.641.733	50.286.520	52.984.772	55.556.845	58.112.928	60.679.014	63.245.100
Ano 5		40.074.612	43.185.150	45.521.646	47.641.733	50.286.520	52.984.772	55.556.845	58.112.928	60.679.014	63.245.100	65.811.186
Ano 6		43.185.150	45.521.646	47.641.733	50.286.520	52.984.772	55.556.845	58.112.928	60.679.014	63.245.100	65.811.186	68.377.272
Ano 7		45.521.646	47.641.733	50.286.520	52.984.772	55.556.845	58.112.928	60.679.014	63.245.100	65.811.186	68.377.272	70.943.358
Ano 8		47.641.733	50.286.520	52.984.772	55.556.845	58.112.928	60.679.014	63.245.100	65.811.186	68.377.272	70.943.358	73.509.444
Ano 9		50.286.520	52.984.772	55.556.845	58.112.928	60.679.014	63.245.100	65.811.186	68.377.272	70.943.358	73.509.444	76.075.530
Ano 10		52.984.772	55.556.845	58.112.928	60.679.014	63.245.100	65.811.186	68.377.272	70.943.358	73.509.444	76.075.530	78.641.616
Ano 11		55.556.845	58.112.928	60.679.014	63.245.100	65.811.186	68.377.272	70.943.358	73.509.444	76.075.530	78.641.616	81.207.702
Ano 12		58.112.928	60.679.014	63.245.100	65.811.186	68.377.272	70.943.358	73.509.444	76.075.530	78.641.616	81.207.702	83.773.788
Ano 13		60.679.014	63.245.100	65.811.186	68.377.272	70.943.358	73.509.444	76.075.530	78.641.616	81.207.702	83.773.788	86.339.874
Ano 14		63.245.100	65.811.186	68.377.272	70.943.358	73.509.444	76.075.530	78.641.616	81.207.702	83.773.788	86.339.874	88.905.960
Ano 15		65.811.186	68.377.272	70.943.358	73.509.444	76.075.530	78.641.616	81.207.702	83.773.788	86.339.874	88.905.960	91.472.046
Ano 16		68.377.272	70.943.358	73.509.444	76.075.530	78.641.616	81.207.702	83.773.788	86.339.874	88.905.960	91.472.046	94.038.132
Ano 17		70.943.358	73.509.444	76.075.530	78.641.616	81.207.702	83.773.788	86.339.874	88.905.960	91.472.046	94.038.132	96.604.218
Ano 18		73.509.444	76.075.530	78.641.616	81.207.702	83.773.788	86.339.874	88.905.960	91.472.046	94.038.132	96.604.218	99.170.304
Ano 19		76.075.530	78.641.616	81.207.702	83.773.788	86.339.874	88.905.960	91.472.046	94.038.132	96.604.218	99.170.304	101.736.390
Ano 20		78.641.616	81.207.702	83.773.788	86.339.874	88.905.960	91.472.046	94.038.132	96.604.218	99.170.304	101.736.390	104.302.476
Ano 21		81.207.702	83.773.788	86.339.874	88.905.960	91.472.046	94.038.132	96.604.218	99.170.304	101.736.390	104.302.476	106.868.562
Ano 22		83.773.788	86.339.874	88.905.960	91.472.046	94.038.132	96.604.218	99.170.304	101.736.390	104.302.476	106.868.562	109.434.648
Ano 23		86.339.874	88.905.960	91.472.046	94.038.132	96.604.218	99.170.304	101.736.390	104.302.476	106.868.562	109.434.648	111.999.734
Ano 24		88.905.960	91.472.046	94.038.132	96.604.218	99.170.304	101.736.390	104.302.476	106.868.562	109.434.648	111.999.734	114.565.820
Ano 25		91.472.046	94.038.132	96.604.218	99.170.304	101.736.390	104.302.476	106.868.562	109.434.648	111.999.734	114.565.820	117.131.906
Ano 26		94.038.132	96.604.218	99.170.304	101.736.390	104.302.476	106.868.562	109.434.648	111.999.734	114.565.820	117.131.906	119.697.992
Ano 27		96.604.218	99.170.304	101.736.390	104.302.476	106.868.562	109.434.648	111.999.734	114.565.820	117.131.906	119.697.992	122.264.078
Ano 28		99.170.304	101.736.390	104.302.476	106.868.562	109.434.648	111.999.734	114.565.820	117.131.906	119.697.992	122.264.078	124.830.164
Ano 29		101.736.390	104.302.476	106.868.562	109.434.648	111.999.734	114.565.820	117.131.906	119.697.992	122.264.078	124.830.164	127.396.250
Ano 30		104.302.476	106.868.562	109.434.648	111.999.734	114.565.820	117.131.906	119.697.992	122.264.078	124.830.164	127.396.250	130.000.000
Ano 31		106.868.562	109.434.648	111.999.734	114.565.820	117.131.906	119.697.992	122.264.078	124.830.164	127.396.250	130.000.000	132.604.086
Ano 32		109.434.648	111.999.734	114.565.820	117.131.906	119.697.992	122.264.078	124.830.164	127.396.250	130.000.000	132.604.086	135.208.172
Ano 33		111.999.734	114.565.820	117.131.906	119.697.992	122.264.078	124.830.164	127.396.250	130.000.000	132.604.086	135.208.172	137.812.258
Ano 34		114.565.820	117.131.906	119.697.992	122.264.078	124.830.164	127.396.250	130.000.000	132.604.086	135.208.172	137.812.258	140.416.344
Ano 35		117.131.906	119.697.992	122.264.078	124.830.164	127.396.250	130.000.000	132.604.086	135.208.172	137.812.258	140.416.344	143.020.430
Ano 36		119.697.992	122.264.078	124.830.164	127.396.250	130.000.000	132.604.086	135.208.172	137.812.258	140.416.344	143.020.430	145.624.516
Ano 37		122.264.078	124.830.164	127.396.250	130.000.000	132.604.086	135.208.172	137.812.258	140.416.344	143.020.430	145.624.516	148.228.602
Ano 38		124.830.164	127.396.250	130.000.000	132.604.086	135.208.172	137.812.258	140.416.344	143.020.430	145.624.516	148.228.602	150.832.688
Ano 39		127.396.250	130.000.000	132.604.086	135.208.172	137.812.258	140.416.344	143.020.430	145.624.516	148.228.602	150.832.688	153.436.774
Ano 40		130.000.000	132.604.086	135.208.172	137.812.258	140.416.344	143.020.430	145.624.516	148.228.602	150.832.688	153.436.774	156.040.860
Ano 41		132.604.086	135.208.172	137.812.258	140.416.344	143.020.430	145.624.516	148.228.602	150.832.688	153.436.774	156.040.860	158.644.946
Ano 42		135.208.172	137.812.258	140.416.344	143.020.430	145.624.516	148.228.602	150.832.688	153.436.774	156.040.860	158.644.946	161.249.032
Ano 43		137.812.258	140.416.344	143.020.430	145.624.516	148.228.602	150.832.688	153.436.774	156.040.860	158.644.946	161.249.032	163.853.118
Ano 44		140.416.344	143.020.430	145.624.516	148.228.602	150.832.688	153.436.774	156.040.860	158.644.946	161.249.032	163.853.118	166.457.204
Ano 45		143.020.430	145.624.516	148.228.602	150.832.688	153.436.774	156.040.860	158.644.946	161.249.032	163.853.118	166.457.204	169.061.290
Ano 46		145.624.516	148.228.602	150.832.688	153.436.774	156.040.860	158.644.946	161.249.032	163.853.118	166.457.204	169.061.290	171.665.376
Ano 47		148.228.602	150.832.688	153.436.774	156.040.860	158.644.946	161.249.032	163.853.118	166.457.204	169.061.290	171.665.376	174.269.462
Ano 48		150.832.688	153.436.774	156.040.860	158.644.946	161.249.032	163.853.118	166.457.204	169.061.290	171.665.376	174.269.462	176.873.548
Ano 49		153.436.774	156.040.860	158.644.946	161.249.032	163.853.118	166.457.204	169.061.290	171.665.376	174.269.462	176.873.548	179.477.634
Ano 50		156.040.860	158.644.946	161.249.032	163.853.118	166.457.204	169.061.290	171.665.376	174.269.462	176.873.548	179.477.634	182.081.720
Ano 51		158.644.946	161.249.032	163.853.118	166.457.204	169.061.290	171.665.376	174.269.462	176.873.548	179.477.634	182.081.720	184.685.806
Ano 52		161.249.032	163.853.118	166.457.204	169.061.290	171.665.376	174.269.462	176.873.548	179.477.634	182.081.720	184.685.806	187.289.892
Ano 53		163.853.118	166.457.204	169.061.290	171.665.376	174.269.462	176.873.548	179.477.634	182.081.720	184.685.806	187.289.892	190.000.000
Ano 54		166.457.204	169.061.290	171.665.376	174.269.462	176.873.548	179.477.634	182.081.720	184.685.806	187.289.892	190.000.000	192.604.086
Ano 55		169.061.290	171.665.376	174.269.462	176.873.548	179.477.634	182.081.720	184.685.806	187.289.892	190.000.000	192.604.086	195.208.172
Ano 56		171.665.376	174.269.462	176.873.548	179.477.634	182.081.720	184.685.806	187.289.892	190.000.000	192.604.086	195.208.172	197.812.258
Ano 57		174.269.462	176.873.548	179.477.634	182.081.720	184.685.806	187.289.892	190.000.000	192.604.086	195.208.172	197.812.258	200.416.344
Ano 58		176.873.548	179.477.634	182.081.720	184.685.806	187.289.892	190.000.000	192.604.086	195.208.172	197.812.258	200.416.344	203.020.430
Ano 59		179.477.634	182.081.720	184.685.806	187.289.892	190.000.000	192.604.086	195.208.172	197.812.258	200.416.344	203.020.430	205.624.516
Ano 60		182.081.720	184.685.806	187.289.892	190.000.000	192.604.086	195.208.172	197.812.258	200.416.344	203.020.430		

74

ANALISE DE VIABILIDADE

[illegible]

- BR Properties

3.3 ANÁLISE DOS RESULTADOS

3.3.1 Rentabilidade Líquida Prevista

O cenário adotado retornou os seguintes retornos anuais nominais sobre o valor efetivo de emissão do FII (R\$ 530.000.000):

Rentabilidade Líquida Anual do Fundo	
Ano 1	7,25%
Ano 2	7,25%
Ano 3	7,25%
Ano 4	7,25%
Ano 5	7,33%
Ano 6	7,85%
Ano 7	8,34%
Ano 8	8,45%
Ano 9	9,43%
Ano 10	10,08%

A RENTABILIDADE LÍQUIDA ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS.

A Taxa Interna de Retorno Nominal do Fluxo de Caixa Total (período de 10 anos) é de 14,16%, considerando o Valor da Emissão de R\$ 530.000.000 e a Taxa de Perpetuidade de 7,00% (saída final do 10º Ano).



A

**RELAÇÃO DOS
CONTRATOS DE
LOCAÇÃO**



Abaixo segue relação com os contratos de locação vigentes – base maio/2021.

Relação Contratos de Locação Atuais			
Imóvel	Locatário(a)	Situação	Área Locável (m²)
TNU	FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS - FGV	Anexo - Térreo	1.580
TNU	FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS - FGV	Anexo - 1º Andar	1.076
TNU	INTERCOMAX (TEMPORARIO)	Anexo - 2º Andar	1.740
TNU	QUADRA DE TÊNIS	Anexo - Cobertura	-
TNU	ANDRADE GUT	3º Andar	1.337
TNU	ANDRADE GUT	4º Andar	1.337
TNU	ANDRADE GUT	5º Andar	1.337
TNU	GEOMETRY GLOBAL BRASIL COMUNICAÇÃO LTDA.	6º Andar - Cj A	662
TNU	MARKETDATA SOLUTIONS BRASIL LTDA.	7º Andar	1.337
TNU	GEMALTO DO BRASIL CARTÕES E TERMINAIS LTDA.	8º Andar	1.337
TNU	ZEISS	9º Andar - Cj A	662
TNU	ZEISS	9º Andar - Cj B	675
TNU	INFOJOBS BRASIL ATIVIDADES DE INTERNET LTDA.	10º Andar - Cj A	664
TNU	BANCO PSA FINANCE BRASIL S.A.	11º Andar	1.334
TNU	AES TIETÊ ENERGIA S.A.	12º Andar	1.337
TNU	INTERCEMENT BRASIL S.A. (CAMARGO CORREA)	13º Andar	1.310
TNU	INTERCEMENT BRASIL S.A. (CAMARGO CORREA)	14º Andar	1.310
TNU	REGUS DO BRASIL LTDA.	15º Andar	1.366
TNU	IUGU	16º Andar - Cj A	683
TNU	IUGU	16º Andar - Cj B	683
TNU	IUGU	17º Andar	1.366
TNU	BR PROPERTIES S.A.	18º Andar	1.366
TNU	INFOJOBS BRASIL ATIVIDADES DE INTERNET LTDA.	Depósito	-
TNU	GEOMETRY GLOBAL BRASIL COMUNICAÇÃO LTDA.	Depósito	-
TNU	ZEISS	Depósito	-
TNU	MARKETDATA SOLUTIONS BRASIL LTDA.	Depósito	-
TNU	CENTURY COMUNICAÇÕES DO BRASIL LTDA	Área - DG	-
TNU	INTERCEMENT BRASIL S.A. (CAMARGO CORREA)	16 Vagas VIP	-
TNU	BANCO PSA FINANCE BRASIL S.A.	Vaga VIP	-
TNU	TAKEAT	Térreo - parte	-
TNU	RITUAL GYM	Térreo - parte	-
TNU	HAVANA	Térreo - parte	-
TNU	ICO	Estacionamento	-
TNU	TELEFONICA BRASIL S.A.	Área - Telefonia	-
TOTAL TNU			24.498
Manchete	AVENTURA	Teatro - Business Center	2.583
Manchete	EQUINOR DO BRASIL ENERGIA LTDA.	2º Andar - Cj 1	742
Manchete	EQUINOR DO BRASIL ENERGIA LTDA.	2º Andar - Cj 2	444
Manchete	EQUINOR DO BRASIL ENERGIA LTDA.	2º Andar - Cj 3	1.002
Manchete	REGUS	3º Andar	1.032
Manchete	PRUMO LOGÍSTICA S.A.	4º Andar - Cj 1	1.003
Manchete	PORTO DO AÇÚ OPERAÇÕES S.A.	4º Andar - Cj 2	669
Manchete	PWC	5º Andar - Cj 1	647
Manchete	EQUINOR DO BRASIL ENERGIA LTDA.	5º Andar - Cj 2	1.025
Manchete	PWC	6º Andar	1.672
Manchete	EQUINOR DO BRASIL ENERGIA LTDA.	7º Andar	1.672
Manchete	EQUINOR DO BRASIL ENERGIA LTDA.	8º Andar	1.672
Manchete	EQUINOR DO BRASIL ENERGIA LTDA.	9º Andar	1.672
Manchete	EQUINOR DO BRASIL ENERGIA LTDA.	10º Andar	1.672
Manchete	EQUINOR DO BRASIL ENERGIA LTDA.	11º Andar	1.672
Manchete	EQUINOR DO BRASIL ENERGIA LTDA.	12º Andar	1.672
TOTAL Manchete			20.847
Panamerica Park	TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO	Bloco 2 - 1º Andar	1.209
Panamerica Park	TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO	Bloco 2 - 2º Andar	1.209
Panamerica Park	TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO	Bloco 2 - 3º Andar	1.209
Panamerica Park	TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO	Bloco 2 - 4º Andar	1.209
Panamerica Park	TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO	Bloco 3 - 1º Andar	1.290
Panamerica Park	TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO	Bloco 3 - 2º Andar	1.290
Panamerica Park	TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO	Bloco 3 - 3º Andar	1.290
Panamerica Park	TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO	Bloco 3 - 4º Andar	1.290
Panamerica Park	RECEITA DIVERSA	Repasse - Restaurante	-
Panamerica Park	RECEITA DIVERSA	Repasse Estacionamento	-
TOTAL Panamerica Park			9.993
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 2º andar	1.018
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 3º andar - Cj 1	516
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 3º andar - Cj 2	422
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 4º andar - Cj 1	517
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 4º andar - Cj 2	416
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 5º andar - Cj 1	517
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 5º andar - Cj 2	416
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 6º andar - Cj 1	517
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 6º andar - Cj 2	416
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 7º andar - Cj 1	516
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 7º andar - Cj 2	416
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 8º andar - Cj 1	516
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 8º andar - Cj 2	416
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 9º andar - Cj 1	512
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 9º andar - Cj 2	416
Passeio Corporate	SBM OFFSHORE	Sector 1 - 10º andar - Cj 1	515
Passeio Corporate	SBM OFFSHORE	Sector 1 - 10º andar - Cj 2	416
Passeio Corporate	WOOD	Sector 1 - 11º andar - Cj 1A	457

RELAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

78

Relação Contratos de Locação Atuais			
Imóvel	Locatário(a)	Situação	Área Locável (m²)
Passeio Corporate	EDITORA ROCCO LTDA	Sector 1 - 11º andar - Cj 1B	57
Passeio Corporate	EDITORA ROCCO LTDA	Sector 1 - 11º andar - Cj 2	416
Passeio Corporate	WOOD	Sector 1 - 12º andar - Cj 1	514
Passeio Corporate	WOOD	Sector 1 - 12º andar - Cj 2	416
Passeio Corporate	WORLEY PARSONS	Sector 1 - 13º andar - Cj 1	514
Passeio Corporate	WORLEY PARSONS	Sector 1 - 13º andar - Cj 2	416
Passeio Corporate	CLARKE MODET PROPRIEDADE INTELECTUAL	Sector 1 - 14º andar - Cj 1	513
Passeio Corporate	CLARKE MODET PROPRIEDADE INTELECTUAL	Sector 1 - 14º andar - Cj 2	416
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 15º andar - Cj 1	513
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 15º andar - Cj 2	416
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 16º andar - Cj 1	512
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 16º andar - Cj 2	414
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 17º andar - Cj 1	511
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 1 - 17º andar - Cj 2	415
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 2 - 2º andar	1.033
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 2 - 3º andar	943
Passeio Corporate	CEF	Sector 2 - 4º andar	1.791
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 2 - 5º andar	1.788
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 2 - 6º andar	2.097
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 2 - 7º andar	2.097
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 2 - 8º andar	2.097
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A.	Sector 2 - 9º andar	2.097
Passeio Corporate	SBM OFFSHORE DO BRASIL LTDA.	Sector 2 - 10º andar	2.097
Passeio Corporate	ELECNOR	Sector 2 - 11º andar - Cj 1	513
Passeio Corporate	ELECNOR	Sector 2 - 11º andar - Cj 2	480
Passeio Corporate	ELECNOR	Sector 2 - 11º andar - Cj 3	725
Passeio Corporate	ELECNOR	Sector 2 - 11º andar - Cj 4	379
Passeio Corporate	CELEO REDES BRASIL S.A.	Sector 2 - 12º andar - Cj 1	513
Passeio Corporate	CELEO REDES BRASIL S.A.	Sector 2 - 12º andar - Cj 2	480
Passeio Corporate	CELEO REDES BRASIL S.A.	Sector 2 - 12º andar - Cj 3	725
Passeio Corporate	CELEO REDES BRASIL S.A.	Sector 2 - 12º andar - Cj 4	379
Passeio Corporate	PROCUREMENT NEGÓCIOS ELETRÔNICOS S.A.	Sector 2 - 13º andar - Cj 1	513
Passeio Corporate	PROCUREMENT NEGÓCIOS ELETRÔNICOS S.A.	Sector 2 - 13º andar - Cj 2	480
Passeio Corporate	IHS INFORMAÇÕES E INSIGHT LTDA.	Sector 2 - 13º andar - Cj 3	725
Passeio Corporate	SBM OFFSHORE DO BRASIL LTDA.	Sector 2 - 13º andar - Cj 4	379
Passeio Corporate	RADIX ENGENHARIA E DESENVOLVIMENTO DE SOFTWARE S.A.	Sector 2 - 14º andar - Cj 1	513
Passeio Corporate	RADIX ENGENHARIA E DESENVOLVIMENTO DE SOFTWARE S.A.	Sector 2 - 14º andar - Cj 2	480
Passeio Corporate	RADIX ENGENHARIA E DESENVOLVIMENTO DE SOFTWARE S.A.	Sector 2 - 14º andar - Cj 3	725
Passeio Corporate	RADIX ENGENHARIA E DESENVOLVIMENTO DE SOFTWARE S.A.	Sector 2 - 14º andar - Cj 4	379
Passeio Corporate	REGUS DO BRASIL LTDA.	Sector 2 - 15º andar	2.097
Passeio Corporate	PGS SUPORTE LOGÍSTICO E SERVIÇOS LTDA.	Sector 2 - 16º andar - Cj 2/3C	520
Passeio Corporate	ATECH NEGÓCIOS EM TECNOLOGIAS S.A.	Sector 2 - 16º andar - Cj 3 A/B1	473
Passeio Corporate	ATECH NEGÓCIOS EM TECNOLOGIAS S.A.	Sector 2 - 16º andar - Cj 4	379
Passeio Corporate	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	Sector 2 - 17º andar	2.097
Passeio Corporate	NOTRE DAME INTERMÉDICA SAÚDE S.A. (GNDI)	Sector 3 - 2º andar	1.613
Passeio Corporate	SMARTFIT ESCOLA DE GINÁSTICA E DANÇAS S.A.	Sector 3 - 3º andar - Cj 1	523
Passeio Corporate	CEF	Sector 3 - 3º andar - Cj 2	550
Passeio Corporate	SMARTFIT ESCOLA DE GINÁSTICA E DANÇAS S.A.	Sector 3 - 3º andar - Cj 3	433
Passeio Corporate	CEF	Sector 3 - 4º andar	1.765
Passeio Corporate	CEF	Sector 3 - 5º andar	1.731
Passeio Corporate	CEF	Sector 3 - 6º andar	1.731
Passeio Corporate	CEF	Sector 3 - 7º andar	1.730
Passeio Corporate	CEF	Sector 3 - 8º andar	1.730
Passeio Corporate	CEF	Sector 3 - 9º andar	1.730
Passeio Corporate	CEF	Sector 3 - 10º andar	1.730
Passeio Corporate	CEF	Sector 3 - 11º andar	1.729
Passeio Corporate	CEF	Sector 3 - 12º andar	1.729
Passeio Corporate	CEF	Sector 3 - 13º andar	1.728
Passeio Corporate	CEF	Sector 3 - 14º andar	1.728
Passeio Corporate	CEF	Sector 3 - 15º andar	1.727
Passeio Corporate	CEF	Sector 3 - 16º andar	1.727
Passeio Corporate	CEF	Sector 3 - 17º andar	1.725
Passeio Corporate	NOTRE DAME INTERMÉDICA SAÚDE S.A. (GNDI)	Mall - 1º andar - Loja A	722
Passeio Corporate	CEF	Mall - 1º andar - Loja B	190
Passeio Corporate	CHOCOLATERIA VENTURA LTDA. - M.E.	Mall - 1º andar - Loja 2	30
Passeio Corporate	CEF	Mall - 1º andar - Loja 3	426
Passeio Corporate	CEF	Mall - 1º andar - Loja 4B	78
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A. TEMPORARIO	Mall - 1º andar - Loja 4C	81
Passeio Corporate	BPMC CAFETERIA LTDA. M.E. - FRANS	Mall - 1º andar - Loja 6	90
Passeio Corporate	CEF	Mall - 2º andar - Loja 1	125
Passeio Corporate	CEF	Mall - 2º andar - Loja 2	525
Passeio Corporate	NOTRE DAME INTERMÉDICA SAÚDE S.A. (GNDI)	Mall - 2º andar - Loja 3	231
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A. TEMPORARIO	Mall - 3º andar - Loja 1	129
Passeio Corporate	STONE PAGAMENTOS S.A. TEMPORARIO	Mall - 3º andar - Loja 2	525
Passeio Corporate	SMARTFIT ESCOLA DE GINÁSTICA E DANÇAS S.A.	Mall - 3º andar - Loja 3	230
Passeio Corporate	REGUS SPACES	Sector 4 - Galeria - 2º andar	672
Passeio Corporate	REGUS SPACES	Sector 4 - Galeria - 3º andar	754
Passeio Corporate	REGUS SPACES	Sector 4 - Galeria - 4º andar	460
Passeio Corporate	REGUS SPACES	Sector 4 - Loja D - 1º andar	44
Passeio Corporate	REGUS SPACES	Sector 4 - Loja D - 2º andar	201
Passeio Corporate	REGUS SPACES	Sector 4 - Loja D - 3º andar	96
Passeio Corporate	AVENTURA TEATROS LTDA.	Sector 4 - Teatro	3.329
Passeio Corporate	OAKBERRY CORPORATES RIO DE JANEIRO EIRELI	Quiosque 7	-
TOTAL Passeio Corporate			81.263

Relação Contratos de Locação Atuais			
Imóvel	Locatário(a)	Situação	Área Locável (m²)
Centenario	WE WORK SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO LTDA	Edifício Centenarinho	17.074
Centenario	LE MANJUE	Boulevard - Loja 1	42
Centenario	RIZZO / PRIMO POLLO	Boulevard - Loja 2	43
Centenario	GO GREEN	Boulevard - Loja 3	41
Centenario	LA BRASA	Boulevard - Loja 4	41
Centenario	HIROTA	Boulevard - Loja 5	41
Centenario	HIROTA	Boulevard - Loja 6	43
Centenario	STERNA CAFÉ	Boulevard - Loja 7	66
Centenario	JM & CCM COMÉRCIO E SERVIÇOS	Corbentura - Quadras	-
TOTAL Centenario			17.389
Plaza Centenario	CHARLOTTE CAFÉ	Loja 8A	147
Plaza Centenario	VELOCITY	Loja 8B	248
Plaza Centenario	RUGBYFIT	Loja 8C	250
Plaza Centenario	WE WORK SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO LTDA	1º Andar - Cj 1	673
Plaza Centenario	WE WORK SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO LTDA	2º Andar - Cj 1	673
Plaza Centenario	WE WORK SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO LTDA	2º Andar - Cj 2	667
Plaza Centenario	SEGUROS SURA S.A.	3º Andar - Cj 1	673
Plaza Centenario	SEGUROS SURA S.A.	3º Andar - Cj 2	667
Plaza Centenario	SEGUROS SURA S.A.	4º Andar - Cj 1	673
Plaza Centenario	SEGUROS SURA S.A.	4º Andar - Cj 2	667
Plaza Centenario	BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A	5º Andar - Cj 1	673
Plaza Centenario	BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A	5º Andar - Cj 2	667
Plaza Centenario	BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A	6º Andar - Cj 1	673
Plaza Centenario	BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A	6º Andar - Cj 2	667
Plaza Centenario	BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A	7º Andar - Cj 1	673
Plaza Centenario	BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A	7º Andar - Cj 2	667
Plaza Centenario	BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A	8º Andar - Cj 1	673
Plaza Centenario	BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A	8º Andar - Cj 2	667
Plaza Centenario	BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A	9º Andar - Cj 1	673
Plaza Centenario	BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A	9º Andar - Cj 2	667
Plaza Centenario	SONY PICTURES RELEASING OF BRASIL INC.	11º Andar - Cj 1	673
Plaza Centenario	SONY PICTURES RELEASING OF BRASIL INC.	11º Andar - Cj 2	667
Plaza Centenario	SONY PICTURES RELEASING OF BRASIL INC.	12º Andar - Cj 1	673
Plaza Centenario	COLUMBIA TRISTAR BUENA VISTA FILMES DO BRASIL LTDA	12º Andar - Cj 2	667
Plaza Centenario	ELO CONTACT CENTER SERVIÇOS LTDA.	15º Andar - Cj 1	673
Plaza Centenario	WE WORK SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO LTDA	16º Andar - Cj 1	673
Plaza Centenario	WE WORK SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO LTDA	16º Andar - Cj 2	667
Plaza Centenario	WE WORK SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO LTDA	17º Andar - Cj 1	673
Plaza Centenario	WE WORK SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO LTDA	17º Andar - Cj 2	667
Plaza Centenario	GENESYS LABORATÓRIOS DE TELECOMUNICAÇÕES LTDA	20º Andar - Cj 1	667
Plaza Centenario	GENESYS LABORATÓRIOS DE TELECOMUNICAÇÕES LTDA	20º Andar - Cj 2	673
Plaza Centenario	CENCOSUD BRASIL COMERCIAL LTDA	21º Andar - Cj 1	667
Plaza Centenario	ALLIED TECNOLOGIA S.A.	22º Andar - Cj 1	667
Plaza Centenario	ALLIED TECNOLOGIA S.A.	22º Andar - Cj 2	673
Plaza Centenario	ALLIED TECNOLOGIA S.A.	23º Andar - Cj 1	667
Plaza Centenario	ALLIED TECNOLOGIA S.A.	23º Andar - Cj 2	673
Plaza Centenario	CALOI NORTE S.A.	29º Andar - Cj 1	667
Plaza Centenario	CALOI NORTE S.A.	29º Andar - Cj 2	673
Plaza Centenario	MERCK S.A.	30º Andar - Cj 1	667
Plaza Centenario	MERCK S.A.	30º Andar - Cj 2	673
TOTAL Plaza Centenario			25.431
TOTAL Portfolio			154.923

B

FLUXOS DE CAIXA DOS ATIVOS: BASE MAIO/21

FLUXOS DE CAIXA DOS ATIVOS: BASE MAIO/21

81

PASSEIO CORPORATE

Fluxo de Caixa Projetado
Valores em Reais (R\$) - Ano Iniciando em Maio de 2021

	Forecast Ano 1 abr/22	Forecast Ano 2 abr/23	Forecast Ano 3 abr/24	Forecast Ano 4 abr/25	Forecast Ano 5 abr/26	Forecast Ano 6 abr/27	Forecast Ano 7 abr/28	Forecast Ano 8 abr/29	Forecast Ano 9 abr/30	Forecast Ano 10 abr/31	Forecast Ano 11 abr/32
Para o Ano Terminando em											
Receita Bruta Potencial											
Receita de Aluguel Potencial	89.165.972	98.550.322	106.190.729	117.018.111	126.978.862	135.989.934	150.202.910	159.046.737	169.335.557	179.128.203	187.536.519
Absonção e Vacância por Rotatividade	-986.544	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência/Descoritos	-5.123.858	-299.266	-3.281.515	-14.064.413	-2.320.993	0	-4.687.486	-19.653.494	-3.281.943	0	0
Receita de Aluguel Efetiva	83.055.570	98.251.057	102.909.214	102.953.699	124.657.869	135.989.934	145.515.425	139.393.243	166.053.614	179.128.203	187.536.519
Total - Receita de Locação	83.055.570	98.251.057	102.909.214	102.953.699	124.657.869	135.989.934	145.515.425	139.393.243	166.053.614	179.128.203	187.536.519
Outras Receitas											
Quilôscues	54.588	56.771	59.042	61.404	63.860	66.414	69.071	71.833	74.707	77.695	80.803
Total - Outras Receitas	54.588	56.771	59.042	61.404	63.860	66.414	69.071	71.833	74.707	77.695	80.803
Receita Bruta Potencial Total	83.110.157	98.307.828	102.968.256	103.015.102	124.721.728	136.056.348	145.584.495	139.465.076	166.128.321	179.205.898	187.617.322
Vacância e Inadimplência											
Vacância Estabilizada	-784.584	-1.965.021	-2.058.184	-2.059.074	-2.493.157	-2.719.799	-2.910.308	-2.787.865	-3.321.072	-3.582.564	-3.750.730
Total - Vacância e Inadimplência	-784.584	-1.965.021	-2.058.184	-2.059.074	-2.493.157	-2.719.799	-2.910.308	-2.787.865	-3.321.072	-3.582.564	-3.750.730
Receita Bruta Efetiva	82.325.573	96.342.806	100.910.072	100.956.028	122.228.571	133.336.549	142.674.187	136.677.211	162.807.249	175.623.334	183.866.592
Receita Líquida Operacional	82.325.573	96.342.806	100.910.072	100.956.028	122.228.571	133.336.549	142.674.187	136.677.211	162.807.249	175.623.334	183.866.592
Custos de Comercialização											
Comissões de Locação	193.921	34.570	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total - Custos de Comercialização	193.921	34.570	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Disponível	82.131.652	96.308.237	100.910.072	100.956.028	122.228.571	133.336.549	142.674.187	136.677.211	162.807.249	175.623.334	183.866.592

FLUXOS DE CAIXA DOS ATIVOS: BASE MAIO/21

82

MANCHETEFluxo de Caixa Projetado
Valores em Reais (R\$) - Ano Iniciando em Maio de 2021

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Para o Ano Terminando em	Ano 1 abr/22	Ano 2 abr/23	Ano 3 abr/24	Ano 4 abr/25	Ano 5 abr/26	Ano 6 abr/27	Ano 7 abr/28	Ano 8 abr/29	Ano 9 abr/30	Ano 10 abr/31	Ano 11 abr/32	
Recetta Bruta Potencial												
Recetta de Aluguel Potencial	35.128.334	36.145.042	37.347.279	39.087.830	43.881.098	45.956.769	48.100.637	52.275.705	54.740.012	57.985.695	60.385.743	
Absorção e Vacância por Rotatividade	-2.008.314	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cancelada/Descostos	-1.258.554	-413.151	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Recetta de Aluguel Efetiva	31.861.466	35.731.891	37.347.279	39.087.830	43.881.098	45.956.769	48.100.637	52.275.705	54.740.012	57.985.695	60.385.743	
Total - Recetta de Locação	31.861.466	35.731.891	37.347.279	39.087.830	43.881.098	45.956.769	48.100.637	52.275.705	54.740.012	57.985.695	60.385.743	
Recetta Bruta Potencial Total	31.861.466	35.731.891	37.347.279	39.087.830	43.881.098	45.956.769	48.100.637	52.275.705	54.740.012	57.985.695	60.385.743	
Vacância e Inadimplência												
Vacância Estabilizada	-173.008	-714.638	-746.946	-781.757	-877.622	-919.135	-962.013	-1.045.514	-1.094.800	-1.159.714	-1.207.715	
Total - Vacância e Inadimplência	-173.008	-714.638	-746.946	-781.757	-877.622	-919.135	-962.013	-1.045.514	-1.094.800	-1.159.714	-1.207.715	
Recetta Bruta Efetiva	31.688.458	35.017.254	36.600.334	38.306.073	43.003.476	45.037.633	47.138.624	51.230.190	53.645.212	56.825.981	59.178.029	
Recetta Líquida Operacional	31.688.458	35.017.254	36.600.334	38.306.073	43.003.476	45.037.633	47.138.624	51.230.190	53.645.212	56.825.981	59.178.029	
Custos de Comercialização												
Comissões de Locação	407.143	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total - Custos de Comercialização	407.143	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fluxo de Caixa Disponível	31.281.315	35.017.254	36.600.334	38.306.073	43.003.476	45.037.633	47.138.624	51.230.190	53.645.212	56.825.981	59.178.029	

FLUXOS DE CAIXA DOS ATIVOS: BASE MAIO/21

83

TNU

Fluxo de Caixa Projetado
Valores em Reais (R\$) - Ano Iniciando em Maio de 2021

	Forecast Ano 1 abr/22	Forecast Ano 2 abr/23	Forecast Ano 3 abr/24	Forecast Ano 4 abr/25	Forecast Ano 5 abr/26	Forecast Ano 6 abr/27	Forecast Ano 7 abr/28	Forecast Ano 8 abr/29	Forecast Ano 9 abr/30	Forecast Ano 10 abr/31	Forecast Ano 11 abr/32
Para o Ano Terminando em											
Receita Bruta Potencial											
Receita de Aluguel Potencial	31.356.131	33.204.988	34.545.935	37.018.178	40.332.710	43.014.302	45.356.395	47.476.030	50.129.219	52.733.108	55.410.544
Absorção e Vacância por Rotatividade	-2.304.419	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carencia/Descontos	-2.068.049	-932.708	-771.767	-757.402	-451.958	0	0	0	0	0	0
Receita de Aluguel Efetiva	26.983.663	32.272.280	33.774.169	36.260.776	39.880.752	43.014.302	45.356.395	47.476.030	50.129.219	52.733.108	55.410.544
Total - Receita de Locação	26.983.663	32.272.280	33.774.169	36.260.776	39.880.752	43.014.302	45.356.395	47.476.030	50.129.219	52.733.108	55.410.544
Outras Receitas											
Outras Receitas (Estacionamento, Quiosques etc.)	847.517	881.417	916.674	953.341	991.475	1.031.134	1.072.379	1.115.274	1.159.885	1.206.281	1.254.532
Total - Outras Receitas	847.517	881.417	916.674	953.341	991.475	1.031.134	1.072.379	1.115.274	1.159.885	1.206.281	1.254.532
Receita Bruta Potencial Total	27.831.180	33.153.698	34.690.843	37.214.117	40.872.227	44.045.436	46.428.774	48.591.304	51.289.105	53.939.389	56.665.075
Vacância e Inadimplência											
Vacância Estabilizada	-106.224	-645.446	-675.483	-725.216	-797.615	-860.286	-907.128	-949.521	-1.002.584	-1.054.662	-1.108.211
Total - Vacância e Inadimplência	-106.224	-645.446	-675.483	-725.216	-797.615	-860.286	-907.128	-949.521	-1.002.584	-1.054.662	-1.108.211
Receita Bruta Efetiva	27.724.956	32.508.252	34.015.359	36.488.902	40.074.612	43.185.150	45.521.646	47.641.783	50.286.520	52.884.727	55.556.865
Receita Líquida Operacional	27.724.956	32.508.252	34.015.359	36.488.902	40.074.612	43.185.150	45.521.646	47.641.783	50.286.520	52.884.727	55.556.865
Custos de Comercialização											
Comissões de Locação	617.220	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total - Custos de Comercialização	617.220	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Disponível	27.107.735	32.508.252	34.015.359	36.488.902	40.074.612	43.185.150	45.521.646	47.641.783	50.286.520	52.884.727	55.556.865



FLUXOS DE CAIXA DOS ATIVOS: BASE MAIO/21

PLAZA CENTENÁRIO - BLOCO I

Fluxo de Caixa Projetado
Valores em Reais (R\$) - Ano Iniciando em Maio de 2021

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Para o Ano Terminando em	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	
	abr/22	abr/23	abr/24	abr/25	abr/26	abr/27	abr/28	abr/29	abr/30	abr/31	abr/32	
Receita Bruta Potencial												
Receita de Aluguel Potencial	21.896.251	23.440.642	26.450.764	27.509.556	28.841.312	30.647.994	31.876.660	33.425.595	35.521.477	36.958.298	38.729.005	
Carência/Descontos	-4.438.936	-2.280.055	-851.517	0	0	0	0	0	0	0	0	
Receita de Aluguel Efetiva	17.457.315	21.160.587	25.599.246	27.509.556	28.841.312	30.647.994	31.876.660	33.425.595	35.521.477	36.958.298	38.729.005	
Total - Receita de Locação	17.457.315	21.160.587	25.599.246	27.509.556	28.841.312	30.647.994	31.876.660	33.425.595	35.521.477	36.958.298	38.729.005	
Outras Receitas												
Aluguel das Quadras	274.560	285.542	296.964	308.843	321.196	334.044	347.406	361.302	375.754	390.784	406.416	
Total - Outras Receitas	274.560	285.542	296.964	308.843	321.196	334.044	347.406	361.302	375.754	390.784	406.416	
Receita Bruta Potencial Total	17.731.875	21.446.129	25.896.210	27.818.398	29.162.508	30.982.038	32.224.066	33.786.898	35.897.231	37.349.082	39.135.420	
Vacância e Inadimplência												
Vacância Estabilizada	0	0	0	0	-576.826	-612.960	-637.533	-668.512	-710.430	-739.166	-774.580	
Total - Vacância e Inadimplência	0	0	0	0	-576.826	-612.960	-637.533	-668.512	-710.430	-739.166	-774.580	
Receita Bruta Efetiva	17.731.875	21.446.129	25.896.210	27.818.398	28.585.682	30.369.079	31.586.533	33.118.386	35.186.802	36.609.916	38.360.840	
Receita Líquida Operacional	17.731.875	21.446.129	25.896.210	27.818.398	28.585.682	30.369.079	31.586.533	33.118.386	35.186.802	36.609.916	38.360.840	
Fluxo de Caixa Disponível	17.731.875	21.446.129	25.896.210	27.818.398	28.585.682	30.369.079	31.586.533	33.118.386	35.186.802	36.609.916	38.360.840	

FLUXOS DE CAIXA DOS ATIVOS: BASE MAIO/21

85

PLAZA CENTENARIO - BLOCO II

Fluxo de Caixa Projetado
Valores em Reais (R\$) - Ano Iniciando em Maio de 2021

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Ano 1 Abr/22	Ano 2 Abr/23	Ano 3 Abr/24	Ano 4 Abr/25	Ano 5 Abr/26	Ano 6 Abr/27	Ano 7 Abr/28	Ano 8 Abr/29	Ano 9 Abr/30	Ano 10 Abr/31	Ano 11 Abr/32	
Para o Ano Terminando em												
Receita Bruta Potencial												
Receita de Aluguel Potencial	45.627,638	46.067,470	50.769,167	54.509,978	58.179,795	61.507,400	64.805,086	67.782,542	71.350,929	75.052,233	78.775,155	
Aborçõ e Vacância por Rotatividade	-12.627,587	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Carencia/Descontos	-7.470,269	-7.060,530	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Receita de Aluguel Efetiva	25.529,782	39.006,940	50.769,167	54.509,978	58.179,795	61.507,400	64.805,086	67.782,542	71.350,929	75.052,233	78.775,155	
Total - Receita de Locação	25.529,782	39.006,940	50.769,167	54.509,978	58.179,795	61.507,400	64.805,086	67.782,542	71.350,929	75.052,233	78.775,155	
Receita Bruta Potencial Total	25.529,782	39.006,940	50.769,167	54.509,978	58.179,795	61.507,400	64.805,086	67.782,542	71.350,929	75.052,233	78.775,155	
Vacância e Inadimplência												
Vacância Estabilizada	0	-780,139	-1.015,383	-1.090,200	-1.163,596	-1.230,148	-1.296,102	-1.355,651	-1.427,019	-1.501,045	-1.575,503	
Total - Vacância e Inadimplência	0	-780,139	-1.015,383	-1.090,200	-1.163,596	-1.230,148	-1.296,102	-1.355,651	-1.427,019	-1.501,045	-1.575,503	
Receita Bruta Efetiva	25.529,782	38.226,801	49.753,783	53.419,778	57.016,199	60.277,252	63.508,984	66.426,891	69.923,910	73.551,188	77.199,652	
Receita Líquida Operacional	25.529,782	38.226,801	49.753,783	53.419,778	57.016,199	60.277,252	63.508,984	66.426,891	69.923,910	73.551,188	77.199,652	
Custos de Comercialização												
Comissões de Locação	1.619,496	563,540	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total - Custos de Comercialização	1.619,496	563,540	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fluxo de Caixa Disponível	23.910,286	37.663,261	49.753,783	53.419,778	57.016,199	60.277,252	63.508,984	66.426,891	69.923,910	73.551,188	77.199,652	

FLUXOS DE CAIXA DOS ATIVOS: BASE MAIO/21

86

PANAMERICA PARK - BL. 2 E 3

Fluxo de Caixa Protejado
Valores em Reais (R\$) - Ano Iniciando em Maio de 2021

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Para o Ano Terminando em	Ano 1 abr/22	Ano 2 abr/23	Ano 3 abr/24	Ano 4 abr/25	Ano 5 abr/26	Ano 6 abr/27	Ano 7 abr/28	Ano 8 abr/29	Ano 9 abr/30	Ano 10 abr/31	Ano 11 abr/32	
Receita Bruta Potencial	6.734.155	6.799.177	6.822.927	7.095.844	7.496.678	7.907.421	8.310.206	8.724.575	9.073.558	9.586.111	10.111.333	
Receita de Aluguel Potencial	6.734.155	6.799.177	6.822.927	7.095.844	7.496.678	7.907.421	8.310.206	8.724.575	9.073.558	9.586.111	10.111.333	
Receita de Aluguel Efetiva	6.734.155	6.799.177	6.822.927	7.095.844	7.496.678	7.907.421	8.310.206	8.724.575	9.073.558	9.586.111	10.111.333	
Total - Receita de Locação	6.734.155	6.799.177	6.822.927	7.095.844	7.496.678	7.907.421	8.310.206	8.724.575	9.073.558	9.586.111	10.111.333	
Outras Receitas												
Repasso - Estacionamento	30.476	31.695	32.963	34.282	35.653	37.079	38.562	40.105	41.709	43.377	45.112	
Repasso - Restaurante	18.745	19.495	20.275	21.086	21.929	22.806	23.718	24.667	25.654	26.680	27.747	
Total - Outras Receitas	49.221	51.190	53.238	55.367	57.582	59.885	62.280	64.772	67.363	70.057	72.859	
Receita Bruta Potencial Total	6.783.376	6.850.367	6.876.164	7.151.211	7.554.260	7.967.306	8.372.487	8.789.346	9.140.920	9.656.168	10.184.192	
Vacância e Inadimplência												
Vacância Esboblizada	0	0	0	0	-262.384	-276.760	-290.857	-305.360	-317.575	-335.514	-353.897	
Total - Vacância e Inadimplência	0	0	0	0	-262.384	-276.760	-290.857	-305.360	-317.575	-335.514	-353.897	
Receita Bruta Efetiva	6.783.376	6.850.367	6.876.164	7.151.211	7.291.876	7.690.546	8.081.629	8.483.986	8.823.346	9.320.654	9.830.296	
Receita Líquida Operacional	6.783.376	6.850.367	6.876.164	7.151.211	7.291.876	7.690.546	8.081.629	8.483.986	8.823.346	9.320.654	9.830.296	
Fluxo de Caixa Antes de Débitos	6.783.376	6.850.367	6.876.164	7.151.211	7.291.876	7.690.546	8.081.629	8.483.986	8.823.346	9.320.654	9.830.296	
Fluxo de Caixa Disponível	6.783.376	6.850.367	6.876.164	7.151.211	7.291.876	7.690.546	8.081.629	8.483.986	8.823.346	9.320.654	9.830.296	

4

LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS

4.1 ED. PASSEIO CORPORATE



Objeto	Edifício Inteiro;
Tipo	Escritórios;
Área	82.859 m ² BOMA;
Endereço	Rua do Passeio, Rua Evaristo da Veiga e Rua das Marrecas – Centro, Rio de Janeiro/RJ;
Data de Valoração	01 de Outubro de 2020.

4.1.1 Opinião de Valor

Valor de Mercado para 100% de Participação no Imóvel:	R\$ 1.440.400.000,00 (Um bilhão, quatrocentos e quarenta milhões, quatrocentos mil reais).
---	--

4.1.2 Comentários

- O imóvel possui localização no Centro, principal região de escritórios da cidade e bem servido de transporte público e infraestrutura comercial e cultural;
- Trata-se de um edifício novo, com habite-se expedido em Dezembro de 2016, sendo considerado um dos edifícios corporativos de melhor padrão construtivo na região, com lajes eficientes, certificação LEED e vagas de estacionamento;
- O edifício possui grande porte e no último ano houve redução da taxa de vacância, estando com taxa de ocupação atual em torno de 97%.

4.1.3 Características Gerais

a. Localização

O imóvel possui três acessos independentes, com frente para a Rua do Passeio, Rua Evaristo da Veiga e Rua das Marrecas, bairro Centro, município e estado do Rio de Janeiro. Está situado na quadra delimitada ainda pela Rua Senador Dantas, na área de influência da praça da Cinelândia, onde é possível acessar o Metrô Rio, além da nova linha do VLT – Veículo Leve sobre Trilhos.

O imóvel situa-se na região Cinelândia, nome alusivo à concentração de salas de cinema que existiam pelo entorno do lugar, incluindo o denominado “Cine Palácio”, localizado dentro do Ed. Passeio Corporate, cinema que foi restaurado, voltando ao circuito com o nome de “Teatro Riachuelo”.

Nas proximidades do endereço, situa-se a Avenida Rio Branco, uma das mais importantes da cidade, e diversos pontos de interesse turístico e/ou culturais, como a Praça Passeio Público, a Câmara do Município, o Teatro Municipal, a Biblioteca Nacional e o Museu de Belas Artes.

A região é caracterizada por uma ocupação eminentemente comercial e institucional, representada por prédios comerciais verticalizados e com perfis arquitetônicos entre o moderno e o contemporâneo, além de igrejas e palácios (sedes de órgãos municipais), remanescentes dos tempos do império e de quando a cidade era a Capital Federal.

Todos os serviços públicos estão disponíveis no local: energia elétrica, telefonia, água, esgoto, gás encanado, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

Em relação à malha de transportes, além da estação do Metrô Rio e do VLT que se encontra em frente ao imóvel avaliando, meios de transporte como os trens ferroviários, através da estação Central do Brasil, e as barcas do Terminal da Praça XV, estão próximos ao imóvel.

O acesso da região é facilitado através de diversas conexões entre as vias locais com as principais rodovias de acesso ao município e artérias urbanas de ligação com as Zonas Sul e Norte, bem como ligações com outros pontos da área central da cidade.

Quanto à malha de transportes aéreos, o Aeroporto Santos Dumont, também situado no Centro, localiza-se a cerca de 1,5 km do edifício, operando voos regionais com aeronaves de pequeno e médio porte, além da ponte aérea Rio-São Paulo. O Aeroporto Internacional do Galeão, que opera com voos de maior porte, está disposto à uma distância de aproximadamente 17 km do edifício.

b. Descrição

Terreno

As principais características do terreno são:

- Formato: irregular;
- Topografia: plana e ao nível do logradouro;

- Dimensão de frente:
 - Cerca de 63 metros – Rua das Marrecas;
 - Cerca de 52 metros – Rua Evaristo da Veiga;
 - Cerca de 13 metros – Rua do Passeio.
- Área de terreno: 9.141,57 m².

Construções

O Edifício Passeio Corporate é formado por uma ampla área de *mall* no pavimento térreo, além de 3 setores para ocupação corporativa, podendo os setores operar de maneira independente – 3 torres – ou de maneira unificada, com conexão horizontal entre as edificações.

O empreendimento recebeu “habite-se” em dezembro de 2016, suas torres são compostas por 17 pavimentos e 3 níveis de subsolo.



IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Passeio Corporate foi projetado com consciência ecológica e recebeu a certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) na categoria ouro, com características como: bicicletário com vestiário para ciclistas, ponto de abastecimento para veículos elétricos, com paisagismo diferenciado para possibilitar boa entrada de iluminação natural.

As torres possuem core central de circulação e possuem a seguinte composição:

- **Garagens:** 03 subsolos com atendimento a todos os setores do empreendimento;
- **Térreo:** ampla área de circulação comum do empreendimento, com ocupação projetada para operação de *mall* com espaço de lojas, paisagismo, lobby/elevadores de acesso às torres, acesso ao estacionamento, além do teatro;
- **2º Pavimento:** espaço de ocupação mista, caracterizado como área de sobreloja, podendo atender perfil de ocupação de varejo e/ou de escritórios;
- **Andar Tipo:** áreas de escritório (3º ao 17º Pavimentos), hall social, circulação, shafts de instalações e elevadores.

Cabe ressaltar que cada setor, ou torre, possui porte individualizado, com o Setor 1 sendo divisível por até 2 conjuntos, o Setor 2 podendo apresentar ocupação de 4 conjuntos e, por fim, o Setor 3 sendo podendo ser dividido em até 3 conjuntos.

Em complemento, o imóvel possui ainda as seguintes principais características construtivas:

- Fachada com revestimento em pele de vidro laminado Guardian semirreflexivo;
- Lobby dos três setores com acesso através do *mall* e da área VIP do estacionamento, apresentando piso, rodapé e soleira de mármore Paraná, vidro branco nas paredes dos elevadores, com madeira em frisos e mármore preto Nero;
- Pé direito com 2,50 m do piso ao forro;
- Piso para área de escritório com previsão para piso elevado de 12 cm e carga de 400kgf/m²;
- Sistema de supervisão predial com monitoramento e controle da iluminação das partes comuns, nível dos reservatórios de água, bombas de água potável e de águas servidas e sistema de medição de energia do ar-condicionado de maneira individualizada por unidade;
- 30 elevadores com capacidade entre 22 e 25 passageiros;
- Sistema de Ar Condicionado Central com 5 CGA para atendimento do edifício com 550 TR cada, além de 1 unidade resfriadora de água gelada para atendimento do edifício no horário noturno, com compressores do tipo parafuso de alta eficiência, com 325 TR cada;
- Circuito fechado de TV, inclusive nos elevadores, conectado à Central de Segurança e Monitoramento;
- Controle de acesso composto por cartões magnéticos, catracas modernas e sensores de porta.

Vagas de Estacionamento

O empreendimento soma 336 vagas de estacionamento em 3 pavimentos de subsolo, o que representa uma relação de vagas por área de escritório de cerca de 1:250, coeficiente que pode ser considerado baixo para edifícios de Classe A/AAA, onde a relação desejada fica em cerca de 1:30 – 1:50.

No entanto, em se tratando da região do centro do Rio de Janeiro, onde as edificações são antigas e não possuem área para estacionamento de veículos, as áreas de subsolo presentes no empreendimento podem ser consideradas como um diferencial do complexo.

Os 3 subsolos de estacionamento estão registrados sob uma matrícula única.

Quadro de Áreas

De acordo com o quadro de áreas fornecido pelo proprietário, a área locável total do edifício seria de 82.859,35 m², com as seguintes dimensões:

Pavimento/Unidade	Área Locável BOMA (m ²)
Teatro	3.329
Lojas	6.478
Escritórios	73.052
TOTAL	82.859

Dessa forma, como instruído, nós confiamos na área fornecida pelo BR Properties, sendo este o valor a ser utilizado em nossas análises para definição de valor da propriedade.

Estado de Conservação

Considerando que o edifício é uma construção nova, observamos que tanto as áreas comuns quanto os andares encontram-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos.

4.1.4 Planejamento Urbano

De acordo com o Plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro, revisto em 2011, o imóvel situa-se em uma **Macrozona de Ocupação Controlada**, onde o adensamento populacional e a intensidade construtiva são limitados, a renovação urbana se dá preferencialmente pela reconstrução ou pela reconversão de edificações existentes, e o crescimento das atividades de comércio e serviços pode ocorrer em locais onde a infraestrutura seja suficiente, respeitadas as áreas predominantemente residenciais.

Seguem alguns parâmetros em relação ao zoneamento do imóvel em estudo:

- Área de Planejamento: **1 (AP-1)**, conforme o Plano Urbanístico Básico do Rio de Janeiro (PUB-Rio);
- Região Administrativa: **2 (RA-2) Centro**.

Por fim, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

4.1.5 Titulação e Dispendios

a. Titulação

As unidades estão registradas no 7º Ofício do registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, tendo como proprietária a BR PROPERTIES. A tabela a seguir apresenta os números de matrícula por unidade, conforme documentação recebida.

Matrícula	Unidade	Setor	Matrícula	Unidade	Setor
51374	201	1	51412	301	2
51375	202	1	51413	302	2
51376	301	1	51414	401	2
51377	302	1	51415	402	2
51378	401	1	51416	403	2
51379	402	1	51417	501	2
51380	501	1	51418	502	2
51381	502	1	51419	503	2
51382	601	1	51420	601	2
51383	602	1	51421	602	2
51384	701	1	51422	603	2
51385	702	1	51423	604	2
51386	801	1	51424	701	2
51387	802	1	51425	702	2
51388	901	1	51426	703	2
51389	902	1	51427	704	2
51390	1001	1	51428	801	2
51391	1002	1	51429	802	2
51392	1101	1	51430	803	2
51393	1102	1	51431	804	2
51394	1201	1	51432	901	2
51395	1202	1	51433	902	2
51396	1301	1	51434	903	2
51397	1302	1	51435	904	2
51398	1401	1	51436	1001	2
51399	1402	1	51437	1002	2
51400	1501	1	51438	1003	2
51401	1502	1	51439	1004	2
51402	1601	1	51440	1101	2
51403	1602	1	51441	1102	2
51404	1701	1	51442	1103	2
51405	1702	1	51443	1104	2
51406	201	2	51444	1201	2
51407	202	2	51445	1202	2
51408	301	2	51446	1203	2
51409	302	2	51447	1204	2
51410	201	2	51448	1301	2
51411	202	2	51449	1302	2

Matrícula	Unidade	Setor
51450	1303	2
51451	1304	2
51452	1401	2
51453	1402	2
51454	1403	2
51455	1404	2
51456	1501	2
51457	1502	2
51458	1503	2
51459	1504	2
51460	1601	2
51461	1602	2
51462	1603	2
51463	1604	2
51464	1701	2
51465	1702	2
51466	1703	2
51467	1704	2
51468	203	3
51469	303	3
51470	201	3
51471	202	3
51472	203	3
51473	301	3
51474	302	3
51475	303	3
51476	401	3
51477	402	3
51478	403	3
51479	501	3
51480	502	3
51481	503	3
51482	601	3
51483	602	3
51484	603	3
51485	701	3
51486	702	3
51487	703	3
51488	801	3
51489	802	3
51490	803	3
51491	901	3
51492	902	3
51493	903	3
51494	1001	3

Matrícula	Unidade	Setor
51495	1002	3
51496	1003	3
51497	1101	3
51498	1102	3
51499	1103	3
51500	1201	3
51501	1202	3
51502	1203	3
51503	1301	3
51504	1302	3
51505	1303	3
51506	1401	3
51507	1402	3
51508	1403	3
51509	1501	3
51510	1502	3
51511	1503	3
51512	1601	3
51513	1602	3
51514	1603	3
51515	1701	3
51516	1702	3
51517	1703	3
51518	Loja A	-
51519	Loja B	-
51520	Loja C	-
51521	Loja 101	-
51522	Loja 102	-
51523	Loja 103	-
51524	Loja 104	-
51525	Loja 105	-
51526	Loja 106	-
51527	Loja 107	-
51528	Loja 108	-

Matrícula	Unidade	Setor
51529	Loja D	4
51530	Lojas E e F Teatro	4
51531	Loja 201	4
51532	Loja 202	4
51533	Loja 203	4
51534	Loja 204	4
51535	Loja 205	4
51536	Loja 206	4
51537	Loja 207	4
51538	Loja 208	4
51539	Loja 209	4
51540	Loja 301	4
51541	Loja 302	4
51542	Loja 303	4
51543	Loja 304	4
51544	Loja 305	4
51545	Loja 306	4
51546	Loja 307	4
51547	Loja 308	4
51548	Estacionamento	4

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda dos imóveis ou influenciar os seus valores de mercado. Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da BR Properties.

b. Dispendios

Não recebemos cópias de duas inscrições municipais referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2020. De acordo com as informações disponibilizadas pelo cliente, os custos operacionais mensais com IPTU e Condomínio estão em torno de R\$ 5,07/m² BOMA R\$ 25,78/m² BOMA, respectivamente.

Assim, para este trabalho, que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

4.1.6 Ocupação Atual

De acordo com informações fornecidas pela BR Properties, seguem abaixo as principais bases contratuais em vigor:

As informações do(s) contrato(s) de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Conforme as informações disponibilizadas pela BR Properties, na data-base de valoração o imóvel apresentava-se 97% ocupado (em área locável), com aluguel unitário médio de R\$ 79/m² de área ocupada por mês.

4.1.7 Análise de Valor

a. Considerações de Valor

Oferta x Demanda

A região do Centro corresponde a primeira e mais tradicional ocupação comercial da cidade, contando com boa parte dos edifícios antigos e obsoletos da cidade. A sua localização centralizada e com ótima infraestrutura urbana e transporte público, resulta em uma demanda ativa a preços mais atrativos em relação às demais regiões da cidade.

A demanda local por espaços de escritórios é formada por órgãos públicos, corporações, "back-office" e instituições financeiras (para maiores espaços), e em sua grande maioria por profissionais liberais e empresas de pequeno e médio porte em geral (salas comerciais).

Nos últimos 24 meses, a redução dos níveis de absorção devoluções e entregas de edifícios na região resultou no aumento da taxa de vacância e estabilidade dos preços no mercado local.

Preços Praticados

A pesquisa revelou evidências de mercado para locação com valores entre R\$ 80/m² e R\$ 105/m² locáveis por mês. Da amostra identificada, as transações apresentaram faixa mais homogênea de valores, com faixa variando entre R\$ 75/m² e R\$ 110/m² por mês.

Fatores-chave de Valoração

- O imóvel é bem servido pela malha de transportes públicos e infraestrutura comercial, com boa visibilidade perante o fluxo de pessoas que circulam pela área;
- O leiaute construtivo é flexível permite a subdivisão dos andares tipo para diversos ocupantes, podendo atender empresas de médio e grande porte em geral;
- As características construtivas de alto padrão e as especificações técnicas de qualidade, inclusive com vagas de estacionamento e certificação LEED, conferem boa atratividade/liquidez para ocupação de as grandes empresas nacionais e multinacionais do país.

Trata-se de edifício novo que passou por rápido período de absorção, apresentando atualmente 97% de taxa de ocupação.

- O mercado de escritórios passa por um momento de estagnação de demanda decorrente das incertezas causadas pela pandemia de Covid-19. Embora a boa resiliência do setor com a prática de diferimentos, descontos e devoluções pontuais, observa-se a redução da velocidade das negociações e da absorção dos espaços, podendo impactar diretamente os imóveis vagos a curto e médio prazo. No entanto, o imóvel mostrou-se bastante resiliente aos impactos causados pela Covid-19, permanecendo com boa performance e ocupação.

b. Raciocínio de Valor

Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

Principais premissas do fluxo de caixa projetado:

Área Bruta Locável*:	82.859 m²
Receita Atual Mensal:	R\$ 6.344.397
Receitas Diversas:	R\$ 7.215,00
Receita Potencial Mensal:	R\$ 7.748.771 (R\$ 94/m²**)
CAPEX:	R\$ 11.900.000,00 (até final de 2021)
Crescimento Médio Anual da Receita Potencial:	3,0% a.a.
Taxa de Desconto (Atratividade):	7,25% - 8,25% a.a.
Taxa de Capitalização (Perpetuidade):	6,50% - 7,50% a.a.

*Área de escritórios e loja.

**Receita Potencial Mensal: R\$ 95/m² para escritórios (R\$90/m² para novas locações).

A seguir, a tabela da sensibilidade dos resultados obtidos, considerando-se o valor presente líquido do fluxo de caixa projetado como o valor provável do imóvel avaliando:

Perpetuidade	Taxa de desconto		
	7,25%	7,75%	8,25%
6,50%	1.560.500.000	1.502.800.000	1.447.700.000
7,00%	1.495.100.000	1.440.400.000	1.388.200.000
7,50%	1.438.500.000	1.386.400.000	1.336.600.000

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Base Fluxo de Caixa Descontado

R\$ 1.336.600.000 a R\$ 1.560.500.000

4.1.8 Valoração

a. Opinião de Valor – Valor de Mercado

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 01 de Outubro de 2020, estava em torno de **R\$ 1.440.400.000,00** (Um bilhão, quatrocentos e quarenta milhões, quatrocentos mil reais).

b. Segregação de Valor para Fins Contábeis

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| ■ Terreno: | R\$ 567.677.880,00; |
| ■ Construções: | R\$ 872.722.120,00; |
| ■ Vida Útil Remanescente: | 55 anos. |



A

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

A detailed map of a central area in Rio de Janeiro, Brazil. The map shows several streets including R. Evaristo da Veiga, R. Santa Luzia, Av. Calógeras, Av. Pres. Wilson, Av. Rio Branco, Av. Beira Mar, and Rua do Passeio. Key landmarks and locations marked include: Fundação Biblioteca Nacional, Star Palco, Praça Alagoas, Teatro Dulcina, Teatro SESI, Sesc Santa Luzia, Hotel Atlântico Business, Windsor Asturias, Americanas, Cinelândia (near a blue 'M' subway icon), Praça Floriano (labeled 'Avenida Rio Branco próximo ao 247'), Consulado Geral dos Estados Unidos, Praça Mahatma Gandhi, and Praça Passeio Público (a green park area). A red circle with a white dot in the center is placed on the map, indicating the location of the hotel, near the intersection of R. Evaristo da Veiga and R. das Marrecas.

An aerial photograph of a city block. A yellow outline highlights a specific area of interest, which appears to be a large, multi-story building complex. The surrounding area includes various other buildings, streets, and green spaces. The image is oriented vertically, with the highlighted area in the upper right quadrant.

PLANTA DE SITUAÇÃO



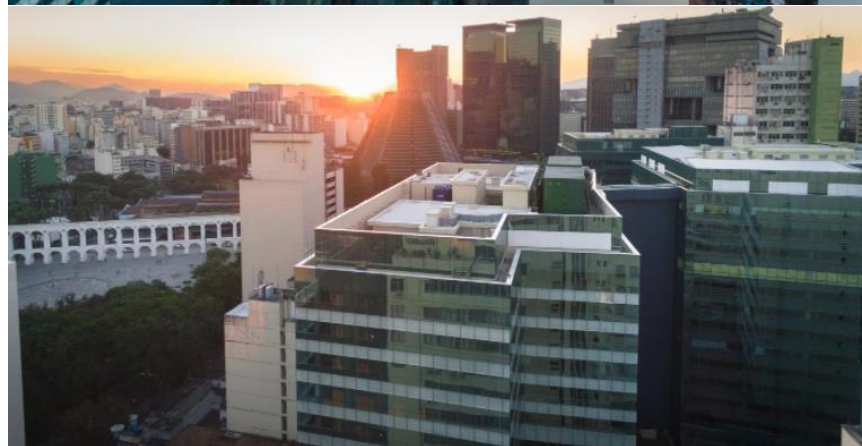
B

FOTOGRAFIAS





FOTOGRAFIAS



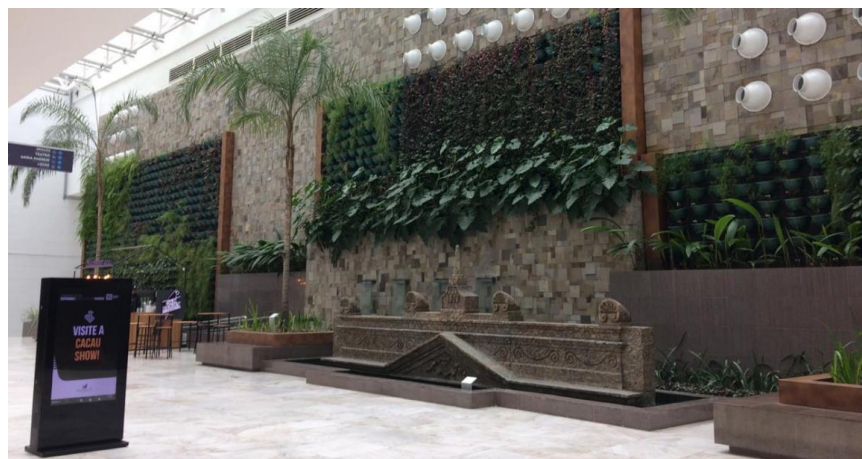
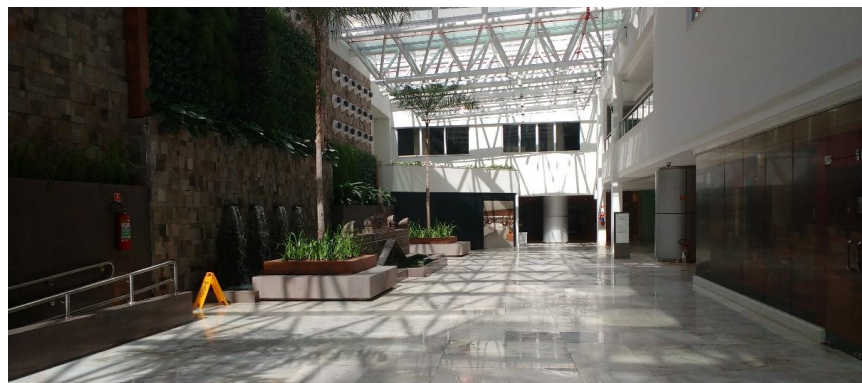
VISTA AÉREA – PASSEIO CORPORATE TOWERS (www.cbre.com.br)



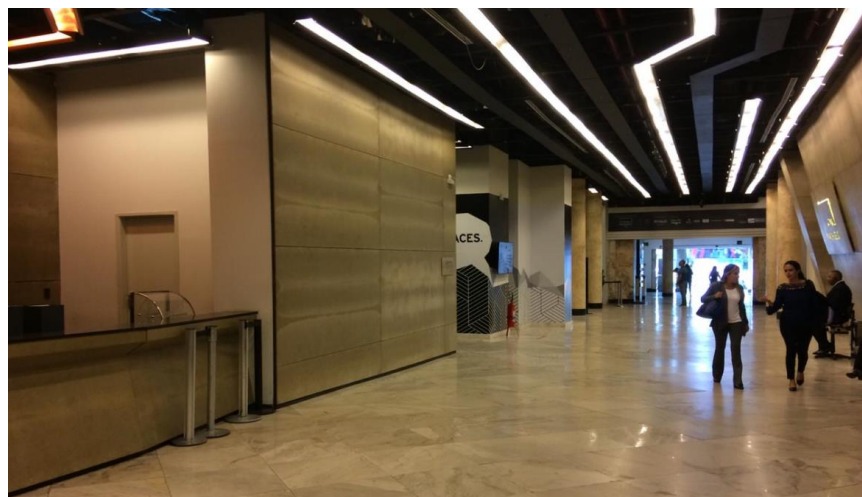
FACHADA E ACESSO AO EDIFÍCIO



FACHADA DO EDIFÍCIO PARA A RUA DO PASSEIO – ENTRADA PELO TEATRO RIACHUELO



HALL DE CIRCULAÇÃO NO TÉRREO



ACESSO AO HALL PELO TEATRO



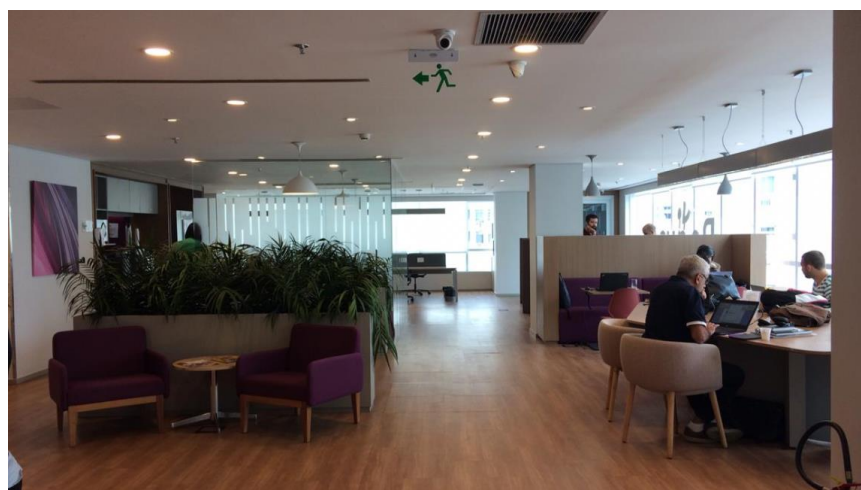
HALL DE CIRCULAÇÃO DO MALL



REGUS SPACES



HALL DE ELEVADORES



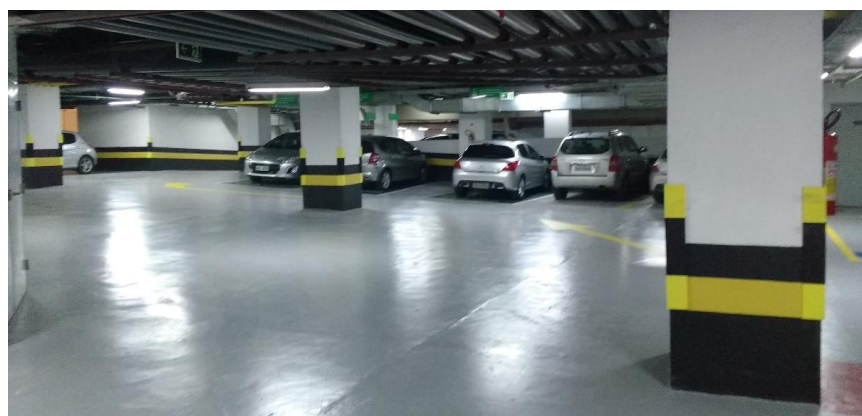
ÁREA DE ESCRITÓRIOS



TEATRO RIACHUELO



ACADEMIA



ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO



C

**EVIDÊNCIAS DE
MERCADO**





EVIDÊNCIAS DE MERCADO

Passaio Corporate – Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

INFORMAÇÕES GERAIS				HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES			
Ref. Nome do Edifício	Logradouro	Oferta/ Transação	Preço Unitário (R\$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	R\$/m²
1 BVEP NIGRI PLAZA	RUA DO PASSEIO, 78	Oferta	85	0,90	1,00	1,15	88
2 BVEP NIGRI PLAZA	RUA DO PASSEIO, 78	Transação	75	1,00	1,00	1,15	86
3 CASTELO	AV. NILO PEÇANHA, 151	Transação	78	1,00	1,00	1,05	82
4 FRANCISSCO SERRADOR	PÇA. MAHATMA GANDHI, 14	Oferta	105	0,90	1,05	1,15	114
5 TORRE ALMIRANTE - HINES	AV. ALMIRANTE BARROSO, 81	Transação	100	1,00	0,95	0,90	86
6 TORRE ALMIRANTE - HINES	AV. ALMIRANTE BARROSO, 81	Transação	105	1,00	0,95	0,90	90
7 TORRE PRIMEIRO DE MARÇO	RUA PRIMEIRO DE MARÇO, 45	Oferta	80	0,90	1,05	1,10	83
8 VISCONDE DE INHAUMA CORPORATE	RUA VISCONDE DE INHAUMA, 83	Transação	100	1,00	0,90	1,00	90
9 VISTA MAUÁ	RUA SÃO BENTO, 18	Transação	110	1,00	0,90	0,90	89
10 VISTA MAUÁ	RUA SÃO BENTO, 18	Transação	100	1,00	0,90	0,90	81
				94			

Fonte: Departamento de Pesquisa da CBRE (11) 5185-4688, em consulta aos proprietários, ocupantes e representantes comerciais. Algumas informações foram suprimidas por motivos de confidencialidade.

Passaio Corporate

Receita Potencial de Locação | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Escritórios para Locação					
Média	(R\$/m²)	89	Média Saneada	(R\$/m²)	89
Limite Inferior	- 30%	62	Limite Inferior	- 10%	80
Limite Superior	+ 30%	115	Limite Superior	+ 10%	98
Cálculo de Valor					
Valor Ajustado	(R\$/m²)	95	Valor Médio	R\$ 7.871.600	95 m² por mês
Área do Situação	(m²)	82.859	Limite Inferior	R\$ 7.084.400	85 m² por mês
			Limite Superior	R\$ 8.658.800	104 m² por mês
Conclusão de Valor					



D

MEMORIAL DE CÁLCULO

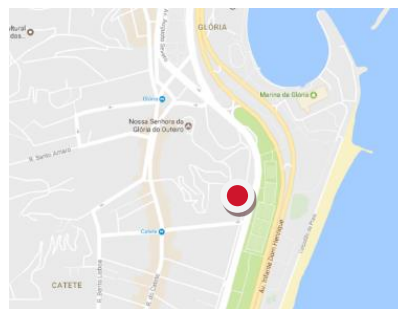




MEMORIAL DE CÁLCULO | FLUXO DE CAIXA PROJETADO

For the Years Ending	Year 1 set-2021	Year 2 set-2022	Year 3 set-2023	Year 4 set-2024	Year 5 set-2025	Year 6 set-2026	Year 7 set-2027	Year 8 set-2028	Year 9 set-2029	Year 10 set-2030	Year 11 set-2031
Rental Revenue											
Scheduled Base Rent	67.270.719	77.997.541	92.978.106	96.158.143	98.004.771	107.249.032	110.780.585	111.531.937	115.638.752	118.739.875	119.801.448
Total Rental Revenue	67.270.719	77.997.541	92.978.106	96.158.143	98.004.771	107.249.032	110.780.585	111.531.937	115.638.752	118.739.875	119.801.448
Other Tenant Revenue											
Total Expense Recoveries	29.528.580	30.478.535	30.479.221	30.434.193	30.470.644	30.481.887	30.481.887	30.390.238	30.467.266	30.473.125	30.481.887
Total Other Tenant Revenue	29.528.580	30.478.535	30.479.221	30.434.193	30.470.644	30.481.887	30.481.887	30.390.238	30.467.266	30.473.125	30.481.887
Total Tenant Revenue	96.799.299	108.076.076	123.457.827	126.592.336	128.525.415	137.730.919	141.262.471	141.922.176	146.106.018	149.213.001	150.283.335
Other Revenue											
Receitas Diversas	86.580	86.580	86.580	86.580	86.580	86.580	86.580	86.580	86.580	86.580	86.580
Total Other Revenue	86.580	86.580	86.580	86.580	86.580	86.580	86.580	86.580	86.580	86.580	86.580
Potential Gross Revenue	96.885.879	108.162.656	123.544.407	126.678.916	128.611.995	137.817.499	141.349.051	142.008.756	146.192.598	149.299.581	150.369.915
Effective Gross Revenue	96.885.879	108.162.656	123.544.407	126.678.916	128.611.995	137.817.499	141.349.051	142.008.756	146.192.598	149.299.581	150.369.915
Operating Expenses											
IPJU	5.041.163	5.041.163	5.041.163	5.041.163	5.041.163	5.041.163	5.041.163	5.041.163	5.041.163	5.041.163	5.041.163
Condominio	25.633.369	25.633.369	25.633.369	25.633.369	25.633.369	25.633.369	25.633.369	25.633.369	25.633.369	25.633.369	25.633.369
Total Operating Expenses	30.674.531	30.674.531	30.674.531	30.674.531	30.674.531	30.674.531	30.674.531	30.674.531	30.674.531	30.674.531	30.674.531
Net Operating Income	66.211.348	77.488.124	92.869.876	96.004.385	97.937.464	107.142.967	110.674.520	111.334.224	115.518.067	118.625.049	119.695.383
Leasing Costs											
Leasing Commissions	200.700	55.795	76.034	316.863	94.384	116.068	524.317	473.757	2.195.416	505.599	190.823
Total Leasing Costs	200.700	55.795	76.034	316.863	94.384	116.068	524.317	473.757	2.195.416	505.599	190.823
Capital Expenditures											
Conservacao e Manutencao	1.009.061	1.163.963	1.394.672	1.442.372	1.470.822	1.608.735	1.661.709	1.672.979	1.734.581	1.781.098	1.797.022
Capex	10.200.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Capital Expenditures	11.209.061	1.163.963	1.394.672	1.442.372	1.470.822	1.608.735	1.661.709	1.672.979	1.734.581	1.781.098	1.797.022
Total Leasing & Capital Costs	11.409.761	1.219.758	1.470.706	1.759.235	1.565.206	1.724.804	2.186.026	2.146.736	3.929.998	2.286.697	1.987.844
Cash Flow Before Debt Service	54.801.587	76.268.366	91.399.170	94.245.150	96.372.258	105.418.163	108.488.494	109.187.488	111.588.069	116.338.352	117.707.539

4.2 ED. MANCHETE



Objeto	Edifício Inteiro;
Tipo	Escritórios;
Área	23.381 m² privativos;
Endereço	Rua do Russel, nº 744/766/804, Glória, Rio de Janeiro/RJ;
Data de Valoração	01 de Outubro de 2020.

4.2.1 Opinião de Valor

Valor de Mercado para 100% de Participação no Imóvel:	R\$ 479.600.000,00 (Quatrocentos e Setenta e Nove Milhões e Seiscentos Mil Reais).
---	--

4.2.2 Comentários

- Possui localização privilegiada com vista altamente valorizada, suporte de transporte público, ônibus e metrô, além da proximidade com o aeroporto Santos Dumont;
- O edifício passou por um processo de retrofit completo de suas especificações técnicas e foi entregue em Abril/12. Atualmente, o edifício está entre os melhores da Região do Flamengo e do Rio de Janeiro quanto ao padrão construtivo e especificações técnicas.
- O imóvel é ocupado por empresas nacionais e multinacionais de renome no mercado mediante contratos de locação de longo prazo.

4.2.3 Características Gerais

a. Localização

O Edifício Manchete está localizado na Rua do Russel, nº 744/766/804, bairro do Glória, Rio de Janeiro/RJ. Situa-se em posição de destaque com visão ampla da Avenida Beira Mar (Aterro do Flamengo) e do Aeroporto Santos Dumont.

Por seu lado esquerdo e fundos tem-se a Ladeira do Russel, sendo que pelo lado direito faz divisa com outro edifício.

Destaca-se no entorno o Hotel Glória, o Teatro Glória, o Memorial Getúlio Vargas, a Marina da Glória e o Parque Brigadeiro Eduardo Gomes, que fica em frente ao imóvel e de frente ao mar.

A região é caracterizada por uma ocupação mista, com comércio local, hotéis e restaurante na porção que faz frente ao mar, sendo que existem também muitos edifícios residenciais.

Quando se desloca em sentido oeste (oposto à praia) observa-se grande presença de casas e sobrados residenciais, assim como edifícios. Não há presença marcante de edifícios de escritório do porte e padrão do Manchete, sendo que o mesmo é ponto de referência na região.

O local é amplamente servido por serviços públicos básicos: água, luz, esgoto, telefone, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

Há diversas linhas regulares de ônibus convencionais e especiais que transitam na região, ligando o local aos mais diversos pontos da cidade e região metropolitana. A estação Catete do metrô, que fica a apenas 600m de distância do imóvel (em frente ao nº126/142 da Rua do Catete), faz a interligação das Linhas 1 e 2, possibilitando o fácil deslocamento para diversas regiões da cidade. Ainda existe atendimento pela estação do metrô Glória, distante aproximadamente 650m do edifício.

O acesso é fácil, havendo conexões entre as vias locais com as principais rodovias de acesso ao Rio e artérias urbanas de ligação com as Zonas Sul e Norte, bem como ligações com outros pontos da área central da cidade.

O Aeroporto Santos Dumont, situado no Centro da cidade, localiza-se a cerca de 2 Km do edifício, operando voos regionais com aeronaves de pequeno e médio porte, além da notória Ponte Aérea Rio-São Paulo e sendo alcançável em cerca de 10 minutos de automóvel. O Aeroporto Internacional Antônio Carlos Jobim, localizado na Ilha do Governador, dista cerca de 20 Km do local, sendo atingível em torno de 30 minutos de automóvel, em condições normais de tráfego.

b. Descrição

Terreno

As principais características do terreno são:

- Formato: irregular;
- Topografia: plana e ao nível do logradouro;
- Área: 5.827,48 m².

Construções

Trata-se de um conjunto arquitetônico constituído de três edifícios, os quais estão interligados internamente, formando um único imóvel.

Este imóvel foi inteiramente retrofitado e entregue em Abril/12, sendo que detalhes originais do projeto de Niemeyer foram mantidos, como a fachada, escadaria interna, detalhes dos recortes de laje, colunas, entre outros.

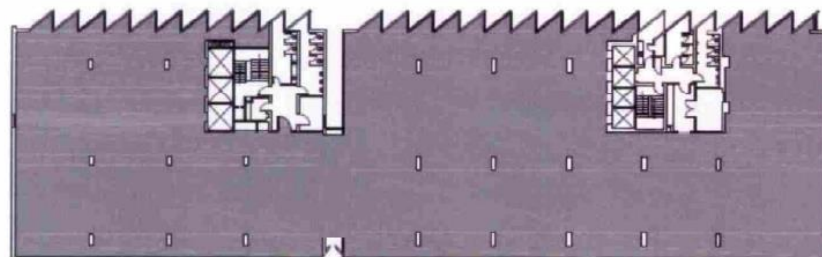
Foi construído um edifício garagem com 11 pavimentos, na parte posterior do imóvel, o qual tem acesso também pela via dos fundos. São cerca de 320 vagas.

Em termos de composição física do imóvel, consideram-se os usos das diversas áreas, de acordo com o projeto enviado e plantas do imóvel:

Pavimento	Usos / Ocupação
12º	Hall/Sanitários/Copa/Área de Escritórios/Áreas Técnicas/Ar Condicionado/Terraço Coberto e Descoberto/Barriletes/Casa de Máquinas/Jardineira
3º	Hall/Sanitários/Copa/Área de Escritórios/Áreas Técnicas/Ar Condicionado/Área Coberta - Pátio Eventos
1º; 2º; 4º ao 11º	Hall/Sanitários/Copa/Área de Escritórios/Áreas Técnicas/Ar Condicionado
Térreo	Recepção/Espera/Lobby/Hall de Elevadores/Copa/Banheiros/Ar Condicionado/Salão Amplo/Subestação/Área de Gerador/Áreas Técnicas/Passarela
Sub solo	Depósitos/Vestiários/Ambulatório/Bombas de Incêndio/Reservatório/Almoxarifado/Áreas Técnicas/Cisternas

Em termos de características construtivas, o edifício possui estrutura em concreto armado, fechamentos de alvenaria revestida e fachadas com vidros laminados escuros e esquadrias de alumínio.

O formato da planta é retangular, com dois “cores” de serviços e circulação vertical na porção dos fundos da laje, um à esquerda e outro à direita, conforme ilustrado na imagem do pavimento tipo a seguir.

A Propriedade Pavimento Tipo

Podemos dizer que o nível de iluminação natural é muito bom e que o layout interno é prático, observando-se que o salão de escritórios é amplo, todavia com presença de pilares.

Os acabamentos são de alta qualidade, com aparência homogênea nos pavimentos.

Recebemos um extenso “Memorial Descritivo de Arquitetura”, o qual não cabe descrição minuciosa, sendo que tais informações são de conhecimento do proprietário.

Assim, seguem abaixo as principais informações referentes aos acabamentos:

Pavimento de acesso:

- Piso: granito polido existente restaurado;
- Paredes: pintura acrílica e painéis modulares de espelho;
- Teto: rebaixo com detalhes em gesso com pintura PVA branca sobre massa corrida;

Pavimento Tipo:

- Piso: piso elevado em chapas de aço com enchimento em argamassa (Tate);
- Paredes: pintura acrílica branca sobre massa corrida;
- Teto: modular termo acústico;

Sanitários/Copa:

- Piso: granito polido branco;
- Paredes: cerâmica e pintura acrílica;
- Teto: rebaixo em gesso com pintura PVA branca sobre massa corrida;

Subsolo:

- Piso: concreto acabado aparente;
- Paredes: pintura com barra sinalizadora;
- Teto: estrutura aparente;

Pavimento de Cobertura:

- Piso: pintura Epóxi sobre concreto ou contra piso;
- Paredes: textura rolada sobre emboço;
- Teto: estrutura aparente;

Pavimento Garagem – Edifício Anexo:

- Piso: concreto acabado aparente;
- Paredes: pintura com barra sinalizadora;
- Teto: estrutura aparente.

O pé-direito dos andares está em torno dos 3,15 m (laje a laje).

Em termos de circulação vertical, o edifício é dotado de 07 elevadores com capacidade variando de 14 a 16 pessoas e velocidade de 1,75 m/s a 2,50 m/s com Sistema Inteligente Thyssen (antecipação de destino e chamadas).

Para os veículos, há no edifício garagem 04 elevadores para veículos localizados no Deck Parking com capacidade de 2.400 kg e velocidade de 2,50 m/s.

O sistema de ar condicionado é do tipo VRF (Variable Refrigerant Flow) em que o fluxo de gás refrigerante pode ser variado de acordo com a necessidade de refrigeração ou aquecimento de cada ambiente, controlado por sistema de automação o próprio equipamento. A renovação de ar será por dutos com o ar externo previamente tratado e refrigerado independente do sistema de climatização principal, liberando este do ônus de ser superdimensionado.

A segurança e combate contra incêndio é composta de detecção e alarme de Incêndio, sistema de sprinkler, sistema de hidrantes, extintores, 02 rotas de fugas e 02 escadas de emergência. O edifício Manchete é Autossuficiente Energeticamente, pois é dotado de sistema de geração de energia, através de geradores dimensionados para atender a 100% da carga do edifício.

Em relação às vagas de estacionamento, o edifício garagem construído conta com 11 pavimentos, abriga 303 vagas destinada ao uso indistinto dos condôminos ou visitantes (de acordo com a matrícula 378914 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro), e tem 7.420 m² de área construída.

Considerando a área locável de cerca de 21.908 m² (conforme rent roll) e o total de vagas acima mencionado, a relação de vagas será de aproximadamente 1:68, ou seja, uma vaga de garagem para cada 68,00 m² locáveis, o que é considerado um pouco acima do padrão pelo mercado (edifícios de bom padrão possuem 1 vaga para cada 35 a 50 m² privativos). Todavia, em se tratando de edifício de escritório no Rio de Janeiro, esta quantidade de vagas é bastante aceitável e dá ao imóvel um diferencial em relação aos demais.

Quadro de Áreas

De acordo com o Rent Roll recebido, o imóvel possui um total de 23.380,80 m² em área privativa, e corresponde aos andares Térreo, 1º ao 13º andar e ao Teatro. A tabela a seguir apresenta a área por unidade.

Unidade	Área Locável (m ²)
Teatro - Business Center	2.582,64
Térreo	663,39
2º Andar - Cj 1	868,14
2º Andar - Cj 2	1.002,19

3º Andar - Cj 1	741,87
3º Andar - Cj 2	444,36
3º Andar - Cj 3	1.002,19
4º Andar	1.031,89
5º Andar - Cj 1	1.002,94
5º Andar - Cj 2	668,63
6º Andar - Cj 1	646,62
6º Andar - Cj 2	1.024,95
7º Andar	1.671,57
8º Andar	1.671,57
9º Andar	1.671,57
10º Andar	1.671,57
11º Andar	1.671,57
12º Andar	1.671,57
13º Andar	1.671,57
TOTAL	23.380,80

Estado de Conservação

De um modo geral, tanto o edifício (áreas comuns) quanto os andares encontram-se em bom estado de conservação e aparentemente não necessitam de reparos importantes. Estimamos a idade aparente do imóvel em torno de 11 anos.

4.2.4 Planejamento Urbano

De acordo com o Plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro, revisto em 2011, o imóvel situa-se em uma **Macrozona de Ocupação Controlada**, onde o adensamento populacional e a intensidade construtiva são limitados, a renovação urbana se dá preferencialmente pela reconstrução ou pela reconversão de edificações existentes, e o crescimento das atividades de comércio e serviços pode ocorrer em locais onde a infraestrutura seja suficiente, respeitadas as áreas predominantemente residenciais.

Seguem alguns parâmetros em relação ao zoneamento do imóvel em estudo:

- Área de Planejamento: **2 (AP- 2)**, conforme o Plano Urbanístico Básico do Rio de Janeiro (PUB-Rio);
- Região Administrativa: **4 (RA-IV) Zona Sul 2.**

Visto que o prédio já está construído, só nos resta mencionar que os usos instalados estão de acordo com a legislação vigente.

4.2.5 Titulação e Dispendios

Recebemos as cópias de Certidões de Registro de Imóvel, registradas no Cartório do 9º Ofício. A tabela a seguir apresenta a identificação de cada uma delas:

Matrícula	Imóvel
455929	Teatro
455930	Prédio Comercial – Salas 101, 201/202, 301/303, 401, 501/502 a 1201/1202 e 1301, e edifício garagem com 303 vagas de uso indistinto dos condôminos ou visitantes.

Para este trabalho admitiremos que não exista nenhuma dívida, dúvida, hipoteca, ônus etc., gravando a propriedade que pudesse vir a interferir na determinação do valor de mercado livre para venda destas.

Quanto ao custo do IPTU, recebemos a informação em vistoria de que a propriedade é isenta do pagamento da taxa, uma vez que parte do interior do imóvel é reconhecida como patrimônio tombado. Em relação ao custo de condomínio, o custo médio atual informado pela BR Properties é de R\$ 32,72/m² por mês.

4.2.6 Ocupação Atual

De acordo com informações fornecidas pela BR Properties, seguem abaixo as principais bases contratuais em vigor:

As informações do(s) contrato(s) de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Conforme as informações disponibilizadas pela BR Properties, na data-base de valoração o imóvel apresentava-se 92% ocupado (em área locável), com aluguel unitário médio de R\$ 101/m² de área ocupada por mês.

4.2.7 Análise de Valor

a. Considerações de Valor

Oferta x Demanda

A região apresenta boa oferta de imóveis comparáveis para locação, com áreas entre 353 m² e 7.438 m².

A região do Flamengo, é considerada uma região valorizada na cidade, definida dentro do espaço da Zona Sul do município, com alguns dos mais altos valores de locação do Rio de Janeiro e com oferta restrita de imóveis de alto padrão.

A demanda local por espaços de escritórios é formada por grandes corporações, instituições financeiras (para maiores espaços), e parte por profissionais liberais e empresas de pequeno e médio porte em geral (salas comerciais).

Preços Praticados

A pesquisa revelou evidências de mercado de imóveis em oferta para locação com valores entre R\$ 80/m² e R\$ 150/m² de área privativa e valores de transação entre R\$100/m² e 110/m² por mês.

Fatores-chave de Valoração

- Excelente localização em região nobre e de alto padrão econômico, com frente para o mar, próximo ao aeroporto e de estação de metrô;
- O edifício passou por um processo de retrofit completo de suas especificações técnicas e foi entregue em Abril/12. Apresenta especificações técnicas de alta qualidade como piso elevado, forro modular, sistema de ACC, entre outras. O edifício dispõe de características técnicas atualizadas, tratando-se de uma boa alternativa para ocupação multiusuária na região;
- O imóvel é ocupado por empresas nacionais e multinacionais de renome no mercado mediante contratos de locação de longo prazo.
- Edifício apresentou manutenção da ocupação no último ano, apresentando atualmente vacância abaixo de 10%. Frente a escassez de produtos de qualidade em seu entorno imediato, a tendência é de que as ações revisionais e renovatórias alcancem maiores valores unitários.
- O mercado de escritórios passa por um momento de estagnação de demanda decorrente das incertezas causadas pela pandemia de COVID-19. Embora a boa resiliência do setor com a prática de diferimentos, descontos e devoluções pontuais, observa-se a redução da velocidade das negociações e da absorção dos espaços, podendo impactar diretamente os imóveis vagos a curto e médio prazo. No entanto, o imóvel mostrou-se bastante resiliente aos impactos causados pela Covid-19.

b. Raciocínio de Valor

Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

Principais premissas do fluxo de caixa projetado:

Área Bruta Locável:	23.381 m ² privativos
Receita Atual Mensal:	R\$ 2.180.628 (R\$ 101/m ²)
Receitas Diversas:	R\$ 1.614 por mês
Receita Potencial Mensal:	R\$ 2.706.033 (R\$ 116/m ² *)
Crescimento Médio da Receita Potencial	2,0% a.a.
Taxa de Desconto (Atratividade)	7,50% - 8,50% a.a.
Taxa de Capitalização (Perpetuidade)	6,50% - 7,50% a.a.

*Receita Potencial Mensal: R\$ 125/m²/mês para escritórios (R\$ 115/m² por mês para novas locações) e R\$20/m²/mês para o teatro.

A seguir, a tabela da sensibilidade dos resultados obtidos, considerando-se o valor presente líquido do fluxo de caixa projetado como o valor provável do imóvel avaliando:

Perpetuidade	Taxa de Desconto		
	7,50%	8,00%	8,50%
6,50%	518.300.000	499.600.000	481.800.000
7,00%	497.300.000	479.600.000	462.700.000
7,50%	479.200.000	462.300.000	446.200.000

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Base Fluxo de Caixa Descontado

R\$ 446.200.000 a R\$ 518.300.000

4.2.8 Valoração

a. Opinião de Valor – Valor de Mercado

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 01 de Outubro de 2020, estava em torno de **R\$ 479.600.000,00** (Quatrocentos e Setenta e Nove Milhões e Seiscentos Mil Reais).

c. Segregação de Valor para Fins Contábeis

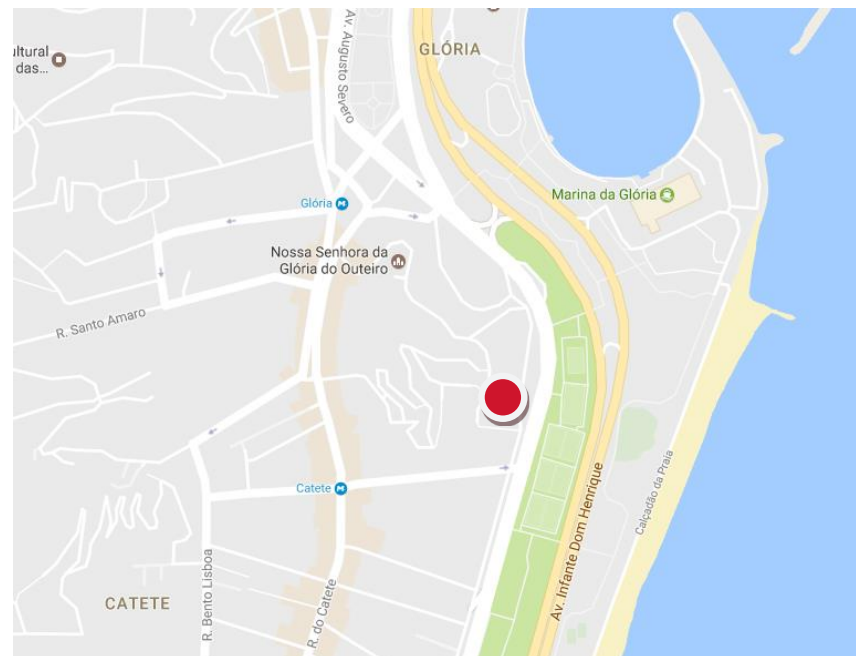
- Terreno: R\$ 219.063.654,00;
- Construções: R\$ 260.536.346,00;
- Vida Útil Remanescente: 48 anos.



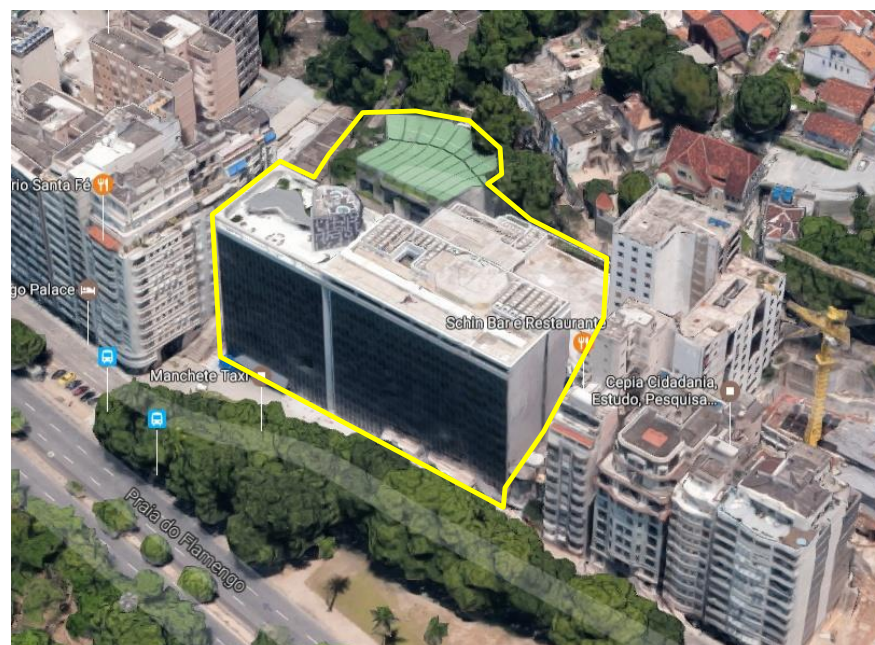
A

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO



B

FOTOGRAFIAS



FOTOGRAFIAS



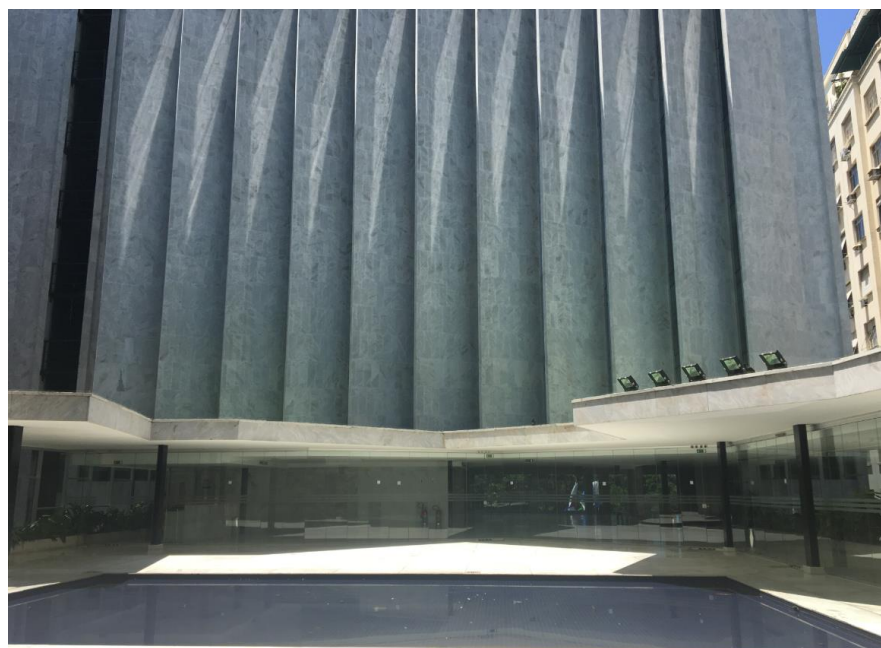
FACHADA E ACESSO



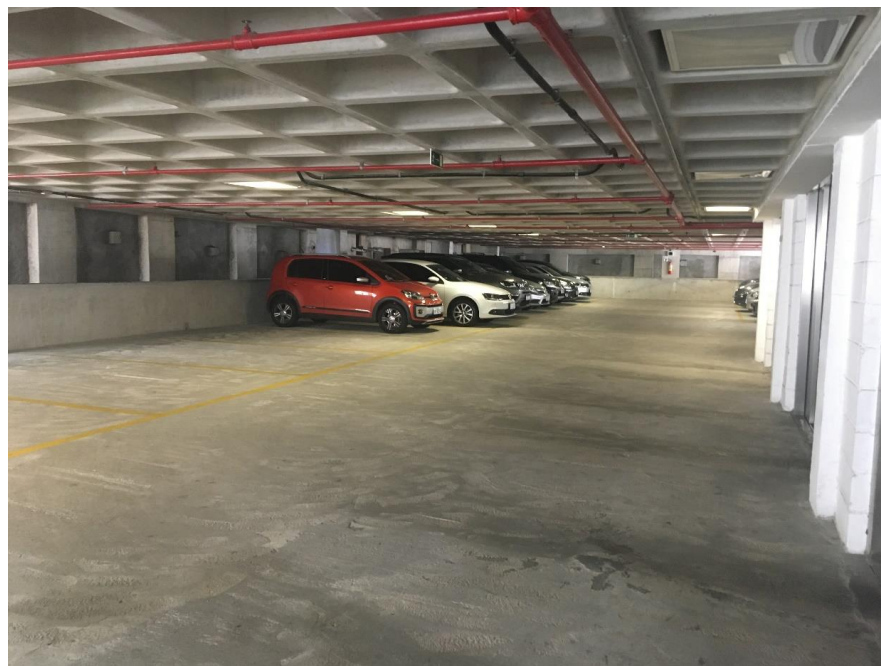
LOBBY



ESCRITÓRIOS



TEATRO ADOLPHO BLOCK



EDIFÍCIO GARAGEM



C

**EVIDÊNCIAS DE
MERCADO**



EVIDÊNCIAS DE MERCADO

Edifício Manchete – Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

INFORMAÇÕES GERAIS				HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES				
Ref. Nome do Edifício	Logradouro	Oferta/ Transação	Preço Unitário (R\$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	R\$/m²	
1	BOTAFOGO BUSINESS CENTER	PRAIA DE BOTAFOGO, 370	Oferta	115	0,90	0,90	1,10	103
2	CENTRO EMPRESARIAL BOTAFOGO	PRAIA DE BOTAFOGO, 300	Oferta	150	0,90	0,90	1,00	121
3	CENTRO EMPRESARIAL MOURISCO	PRAIA DE BOTAFOGO, 501	Oferta	120	0,90	0,90	1,20	117
4	CENTRO EMPRESARIAL RIOARGENTINA	PRAIA DE BOTAFOGO, 228	Oferta	130	0,90	0,90	1,20	126
5	CENTRO EMPRESARIAL RIOARGENTINA	PRAIA DE BOTAFOGO, 228	Oferta	130	0,90	0,90	1,20	126
6	GLÓRIA 122	RUA DA GLÓRIA, 122	Oferta	80	0,90	1,10	1,20	95
7	INTERNACIONAL-RIO	PRAIA DO FLAMENGO, 154	Oferta	95	0,90	1,00	1,20	103
8	VISTA MAUÁ	RUA SÃO BENTO, 18	Transação	110	1,00	1,10	1,00	121
9	VISTA MAUÁ	RUA SÃO BENTO, 18	Transação	100	1,00	1,10	1,00	110
10	TORRE ALMIRANTE - HINES	AV. ALMIRANTE BARROSO, 81	Transação	100	1,00	1,10	1,10	121
11	TORRE ALMIRANTE - HINES	AV. ALMIRANTE BARROSO, 81	Transação	105	1,00	1,10	1,10	127
				112				115

Fonte: Departamento de Pesquisa da CBRE (11) 51.85-4688, em consulta aos proprietários, ocupantes e representantes comerciais. Algumas informações foram suprimidas desta apresentação por motivos de confidencialidade.

Ed. Manchete

Receito Potencial de Locação | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Escritórios para Locação					
Média	(R\$/m²)	115	Média Saneada	(R\$/m²)	115
Limite Inferior	- 30%	81	Limite Inferior	- 10%	104
Limite Superior	+ 30%	150	Limite Superior	+ 10%	127
Cálculo de Valor					
Valor Adotado	(R\$/m²)	125	Valor Médio	R\$ 2.922.600	125 /m² por mês
Área da Situação	(m²)	23.381	Limite Inferior	R\$ 2.630.300	112 /m² por mês
			Limite Superior	R\$ 3.214.900	138 /m² por mês
Conclusão de Valor					



D

MEMORIAL DE CÁLCULO

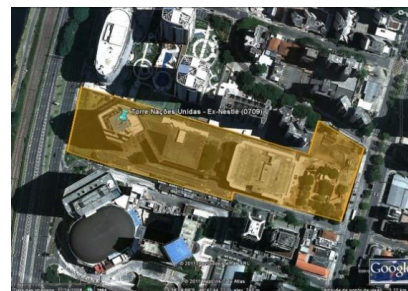




MEMORIAL DE CÁLCULO

For the Years Ending	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
	set/21	set/22	set/23	set/24	set/25	set/26	set/27	set/28	set/29	set/30	set/31
Rental Revenue											
Scheduled Base Rent	27.477.610	29.536.309	32.472.392	33.704.181	33.379.839	36.313.564	36.472.260	37.146.350	38.475.011	38.861.831	39.285.107
Total Rental Revenue	27.477.610	29.536.309	32.472.392	33.704.181	33.379.839	36.313.564	36.472.260	37.146.350	38.475.011	38.861.831	39.285.107
Other Tenant Revenue											
Total Expense Recoveries	8.858.844	9.227.934	9.227.934	9.227.934	8.820.479	9.227.934	9.218.081	9.196.788	9.227.934	9.227.934	9.227.934
Total Other Tenant Revenue	8.858.844	9.227.934	9.227.934	9.227.934	8.820.479	9.227.934	9.218.081	9.196.788	9.227.934	9.227.934	9.227.934
Total Tenant Revenue	36.336.454	38.764.243	41.700.326	42.932.116	42.200.318	45.541.498	45.690.341	46.343.138	47.702.945	48.089.765	48.513.041
Other Revenue											
Receitas Diversas	19.368	19.368	19.368	19.368	19.368	19.368	19.368	19.368	19.368	19.368	19.368
Total Other Revenue	19.368	19.368	19.368	19.368	19.368	19.368	19.368	19.368	19.368	19.368	19.368
Potential Gross Revenue	36.355.822	38.783.611	41.719.694	42.951.484	42.219.686	45.560.866	45.709.709	46.362.506	47.722.313	48.109.133	48.532.409
Effective Gross Revenue	36.355.822	38.783.611	41.719.694	42.951.484	42.219.686	45.560.866	45.709.709	46.362.506	47.722.313	48.109.133	48.532.409
Operating Expenses											
IPTU	47.697	47.697	47.697	47.697	47.697	47.697	47.697	47.697	47.697	47.697	47.697
Condômino	9.180.237	9.180.237	9.180.237	9.180.237	9.180.237	9.180.237	9.180.237	9.180.237	9.180.237	9.180.237	9.180.237
Total Operating Expenses	9.227.934	9.227.934	9.227.934	9.227.934	9.227.934	9.227.934	9.227.934	9.227.934	9.227.934	9.227.934	9.227.934
Net Operating Income	27.127.888	29.555.677	32.491.760	33.723.549	32.991.752	36.332.932	36.481.775	37.134.572	38.494.379	38.881.199	39.304.475
Leasing Costs											
Leasing Commissions	298.084	0	0	0	1.258.850	161.023	115.988	37.013	0	1.635.185	172.604
Total Leasing Costs	298.084	0	0	0	1.258.850	161.023	115.988	37.013	0	1.635.185	172.604
Capital Expenditures											
Conservação e Manutenção	412.164	443.045	487.086	505.563	500.698	544.703	547.084	557.195	577.125	582.927	589.277
Total Capital Expenditures	412.164	443.045	487.086	505.563	500.698	544.703	547.084	557.195	577.125	582.927	589.277
Total Leasing & Capital Costs	710.248	443.045	487.086	505.563	1.759.547	705.726	663.072	594.208	577.125	2.218.113	761.881
Cash Flow Before Debt Service	26.417.640	29.112.633	32.004.674	33.217.987	31.232.205	35.627.206	35.818.703	36.540.364	37.917.254	36.663.086	38.542.594

4.3 ED. TORRE NAÇÕES UNIDAS



Objeto	Edifício Inteiro;
Tipo	Escritório;
Área	26.291 m ² ;
Endereço	Av. das Nações Unidas, 12.495, Brooklin Paulista – São Paulo/SP;
Data de Valoração	01 de Outubro de 2020.

4.3.1 Opinião de Valor

Valor de Mercado (100% do Imóvel):	R\$ 429.200.000,00 (Quatrocentos e Vinte e Nove Milhões e Duzentos Mil Reais)
---------------------------------------	---

4.3.2 Comentários

- O imóvel possui localização estratégica na Berrini, sub-região do eixo Marginal Pinheiros, com boa disponibilidade de transporte urbano público e próximo às vias arteriais (avenidas Marginal Pinheiros, Roque Petroni Jr. e Santo Amaro);

4.3.3 Características Gerais

a. Localização

O imóvel está localizado à Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, no bairro do Brooklin Paulista, município e estado de São Paulo.

O imóvel está situado em um polo de negócios de São Paulo, onde estão sediadas grandes empresas nacionais e multinacionais, localizadas principalmente nas avenidas das Nações Unidas (Marginal Pinheiros) e Engenheiro Luís Carlos Berrini.

A região também possui uma boa infraestrutura de serviços, com hotéis, bancos, restaurantes, shopping centers (MorumbiShopping, Shopping Market Place, Shopping D&D, Shopping Cidade Jardim e Shopping Center Iguatemi JK) etc., além de áreas de residenciais, com sobrados e prédios de apartamentos.

O local é amplamente servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

Em termos de transporte urbano, podemos dizer que o local é bem servido por linhas de ônibus metropolitanos regulares que ligam o local a diversos pontos da cidade.

Além disso, o imóvel está situado a cerca de 350 metros da estação de trem Berrini da Linha 9 – Esmeralda da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos – CPTM, que faz conexão com outras linhas do metrô de São Paulo.

O acesso às principais rodovias e a outros bairros da cidade é feito de maneira fácil através da Avenida das Nações Unidas (Marginal Pinheiros), em frente ao imóvel, importante via metropolitana e parte de uma rede vital para a economia brasileira.

A principal estrutura viária do Município e da Região Metropolitana é composta pelas marginais dos rios Pinheiros e Tietê, pelas radiais Leste-Oeste e “Y” norte-sul, pelo mini anel (vias limítrofes do centro expandido) e pelo rodoanel metropolitano. Esta rede estabelece ligação rodoviária entre as Regiões Norte e Sul e direciona os fluxos de carga do interior e de outros estados em direção ao Porto de Santos.

Quanto ao transporte aéreo, o Aeroporto de Congonhas, em São Paulo, está localizado a cerca de 4,0 km da propriedade, operando voos domésticos e aeronaves de pequeno porte, incluindo a Ponte Aérea Rio-São Paulo. Já o Aeroporto Internacional de Cumbica (Governador André Franco Montoro), em Guarulhos, que opera com voos nacionais e internacionais, está a cerca de 30 km da propriedade.

b. Descrição

O edifício Torre Nações Unidas é parte integrante do Condomínio Centro Empresarial Berrini, o qual é composto por dois setores, a saber:

- Setor TNU: composto pela Torre A – Torre Nações Unidas, suas respectivas unidades autônomas, áreas comuns no subsolo situadas na projeção da Torre A, demais áreas comuns de uso exclusivo no entorno e Edifício Anexo;
- Setor ECO BERRINI: composto pela Torre B – Eco Berrini, suas respectivas unidades autônomas, unidade autônoma Loja, áreas comuns no subsolo situadas na projeção da Torre B, e demais áreas comuns no entorno.

O objeto de avaliação do presente relatório corresponde ao Setor TNU, incluindo parte do Edifício Garagem.

Terreno

O terreno é formado por uma poligonal irregular, com topografia plana e superfície seca, que encerra uma área de 22.907,07 m².

Construções

O edifício Torre Nações Unidas é constituído por uma torre com core central, além do Edifício Anexo. O conjunto é composto por 23 pavimentos (subsolo, térreo, 1º e 2º pavimentos do Anexo, 2º ao 20º pavimento da torre principal e coberturas), tendo a seguinte composição:

- Subsolo: circulação vertical, vagas de estacionamento, depósitos e instalações prediais;
- Térreo: circulação vertical, recepção, sanitários, copas e áreas de escritório;
- Andar Tipo: circulação vertical, sanitários, copa e áreas de escritório;
- Ático: barrilete e áreas técnicas;
- Cobertura: laje descoberta.

Os andares tipo possuem piso em carpete, paredes em pintura acrílica e forro em placas modulares.

Quanto às especificações técnicas, trata-se de um edifício com sistema de ar condicionado central, 8 elevadores de alta performance com chamada antecipada e 1 elevador de serviço que atendem todos os andares. O edifício conta também com sistemas de combate a incêndio com extintores, botoeiras de alarme, portas corta-fogo, sprinklers e sistema de pressurização forçada, além de 6 geradores de 400kVA de potência.

Vagas de Estacionamento

O edifício possui direito ao todo a 500 vagas de garagem. A tabela a seguir apresenta o direito de uso dessas vagas por unidade autônoma, conforme convenção de condomínio fornecida pelo cliente:

Unidades	Vagas de Garagem
Anexo 1 - Térreo	18 vagas, sendo 13 no edifício garagem e 5 no subsolo da torre
Anexo 1 – 1º Pavimento	18 vagas, sendo 13 no edifício garagem e 5 no subsolo da torre
Anexo 1 – 2º Pavimento	19 vagas, sendo 14 no edifício garagem e 5 no subsolo da torre
3º ao 7º Pavimentos	27 vagas por andar, sendo 22 no edifício garagem e 5 no subsolo da torre
8º ao 16º Pavimentos	28 vagas por andar, sendo 23 no edifício garagem e 5 no subsolo da torre
17º e 18º Pavimentos	29 vagas por andar, sendo 23 no edifício garagem e 6 no subsolo da torre

O imóvel possui 500 vagas demarcadas, o que representa uma relação de vagas por área útil de cerca de 1:56, o que pode ser considerado inadequado atualmente, uma vez que o padrão exigido pelo mercado é cerca de 1:30.

Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas de pavimentos que nos foram fornecidas pela BR Properties a seguir:

Edifício	Pavimento	Unidade	Matrícula N°	Área Locável (m²)	Vagas Edifício Garagem	Vagas Subsolo	Vagas Total
Anexo 1	Térreo/Mezanino	01	202.643		13	5	18
Anexo 1	1º andar	11	202.644	4.842	13	5	18
Anexo 1	2º andar	21	202.645		14	5	19
TNU	3º andar	31	202.646	1.337	22	5	27
TNU	4º andar	41	202.647	1.337	22	5	27
TNU	5º andar	51	202.648	1.337	22	5	27
TNU	6º andar	61	202.649	1.337	22	5	27
TNU	7º andar	71	202.650	1.337	22	5	27
TNU	8º andar	81	202.651	1.337	23	5	28
TNU	9º andar	91	202.652	1.337	23	5	28
TNU	10º andar	101	202.653	1.337	23	5	28
TNU	11º andar	111	202.654	1.334	23	5	28
TNU	12º andar	121	202.655	1.337	23	5	28
TNU	13º andar	131	202.656	1.310	23	5	28
TNU	14º andar	141	202.657	1.310	23	5	28
TNU	15º andar	151	202.658	1.366	23	5	28
TNU	16º andar	161	202.659	1.366	23	5	28
TNU	17º andar	171	202.660	1.366	23	6	29
TNU	18º andar	181	202.661	1.366	23	6	29
Total				26.292	403	97	500

Estado de Conservação

De um modo geral, tanto o edifício (áreas comuns) quanto os andares encontram-se em bom estado de conservação e aparentemente não necessitam de reparos importantes. Estimamos a idade aparente do imóvel em torno de 26 anos.

4.3.4 Planejamento Urbano

O Uso e Ocupação do Solo de São Paulo são regidos pelo atual Plano Diretor Estratégico – PDE, lei municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, lei municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016.

A lei municipal nº 16.402/2016 sobre o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo classifica o local como ZC – Zona de Centralidade e inserido em OUAE – Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Abaixo seguem diretrizes da lei municipal nº 16.050/2014 (PDE):

PDE – Lei 16.050/14

Macrozona:	Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
Macro área:	Macro área de Estruturação Metropolitana (Setor: Faria Lima - Água Espraiada - Chucri Zaidan)
Eixo de Estruturação Existente:	Não

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

Consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

4.3.5 Titulação e Dispendios

a. Titulação

Não recebemos cópia da certidão de matrícula atualizada do imóvel. Para efeito deste trabalho, consideramos o imóvel em propriedade de BR PROPERTIES (e/ou suas SPE), e assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda dos imóveis ou influenciar os seus valores de mercado. Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da BR Properties.

b. Dispendios

Não recebemos cópia do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2020, porém, segundo informações disponibilizadas pela BR Properties, o custo unitário médio com despesas com IPTU e outras taxas é de R\$ 22,36/m² por mês, enquanto os custos unitários médios com despesas condominiais são de R\$ 26,38/m² privativos por mês.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

4.3.6 Ocupação Atual

De acordo com informações fornecidas pela BR Properties, seguem abaixo as principais bases contratuais em vigor:

As informações do(s) contrato(s) de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Conforme as informações disponibilizadas pela BR Properties, na data-base de valoração o imóvel apresentava-se 88% ocupado (em área locável), com aluguel unitário médio de R\$ 82/m² de área ocupada por mês.

4.3.7 Análise de Valor

a. Considerações de Valor

Oferta x Demanda

A pesquisa realizada pela CBRE identificou escritórios semelhantes ao imóvel em estudo na região com áreas disponíveis entre 220 m² e 4.936 m² e transações com áreas entre 220 m² e 4.197 m².

Preços Praticados

A pesquisa realizada pela CBRE identificou preços pedidos de locação entre R\$ 78/m² e R\$ 105/m² de área locável (por mês). Já as transações de locação realizadas nos últimos 12 meses em regiões próximas apresentaram preços nominais praticados entre R\$ 80/m² e R\$ 130/m² (por mês).

Fatores-chave de Valoração

- Boa localização, com boa oferta de transportes urbanos públicos e próximo a vias arteriais (avenidas das Nações Unidas, Engenheiro Luís Carlos Berrini e Jornalista Roberto Marinho) e a cinco grandes centros de compras;
- Edifício com boas características construtivas e especificações técnicas;
- O imóvel apresenta boa taxa de ocupação, composta por múltiplos ocupantes corporativos, como empresas nacionais e multinacionais de renome no mercado, mediante contratos típicos de locação de médio e longo prazo;

- Frente a escassez de terrenos para incorporação e retomada dos níveis de demanda, a perspectiva é de uma retomada dos preços de locação, sobretudo em localizações “prime” de São Paulo como Paulista/Marginal/Jardins, condicionada a uma recuperação econômica do país nos próximos anos.
- O mercado de escritórios passa por um momento de estagnação de demanda decorrente das incertezas causadas pela pandemia de COVID-19. Embora a boa resiliência do setor com a prática de diferimentos, descontos e devoluções pontuais, observa-se a redução da velocidade das negociações e da absorção dos espaços, podendo impactar diretamente os imóveis vagos a curto e médio prazo.

b. Raciocínio de Valor

Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

Principais premissas do fluxo de caixa projetado:

Área Locável:	26.292 m ²
Receita Atual Mensal:	R\$ 1.909.888 (R\$ 82/m ²)
Receita Potencial Mensal:	R\$ 2.508.040 (R\$ 95/m ²)
Crescimento Médio da Receita Potencial	2,4% a.a.
Taxa de Desconto (Atratividade)	7,50% - 8,50% a.a.
Taxa de Capitalização (Perpetuidade)	7,00% - 8,00% a.a.

A seguir, a tabela da sensibilidade dos resultados obtidos, considerando-se o valor presente líquido do fluxo de caixa projetado como o valor provável do imóvel avaliando:

Perpetuidade	Taxa de Desconto (a.a.)		
	7,50%	8,00%	8,50%
7,00%	R\$461.500.000	R\$445.100.000	R\$429.400.000
7,50%	R\$444.800.000	R\$429.200.000	R\$414.200.000
8,00%	R\$430.200.000	R\$415.200.000	R\$400.900.000

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Base Fluxo de Caixa Descontado

R\$ 400.900.000 a R\$ 461.500.000

4.3.8 Valoração

a. Opinião de Valor – Valor de Mercado

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para 100% do imóvel em questão, na data de 01 de Outubro de 2020, estava em torno de **R\$ 429.200.000,00** (Quatrocentos e Vinte e Nove Milhões e Duzentos Mil Reais).

b. Segregação de Valor para Fins Contábeis

- Terreno: R\$ 200.925.495,00;
- Construções: R\$ 228.274.505,00;
- Vida Útil Remanescente: 33 anos.

A

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

BR Properties



B

FOTOGRAFIAS

FOTOGRAFIAS



VISTA DO IMÓVEL – AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS



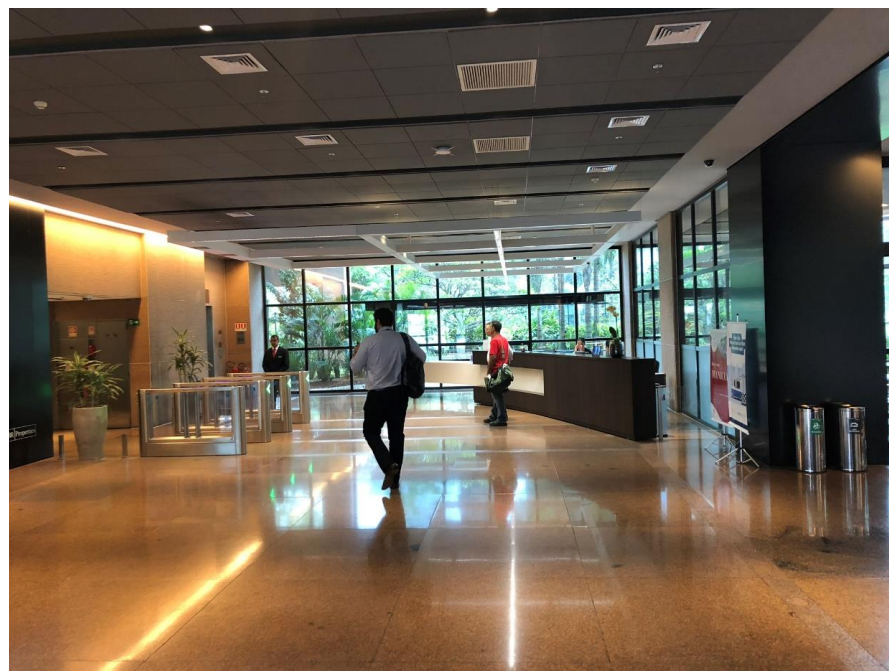
ACESSO DE VEÍCULOS – AV. NAÇÕES UNIDAS (MARGINAL PINHEIROS)



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO



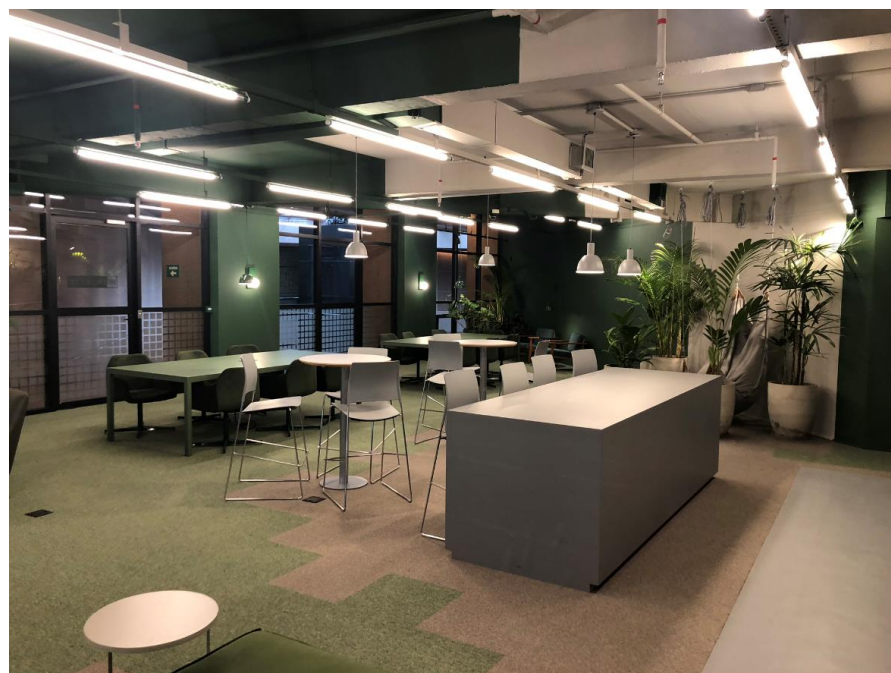
ANEXO E LOBBY



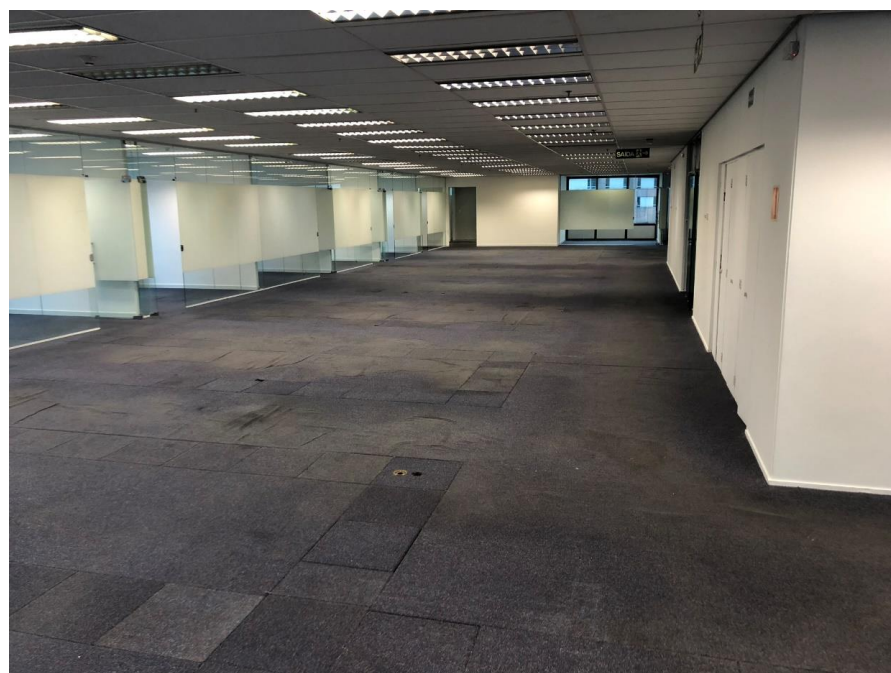
RECEPÇÃO



HALL DE ELEVADORES



ESPAÇO BR IN SITE



ÁREA DE ESCRITÓRIO | PAVIMENTO TIPO



EDIFÍCIO GARAGEM



AUDITÓRIO



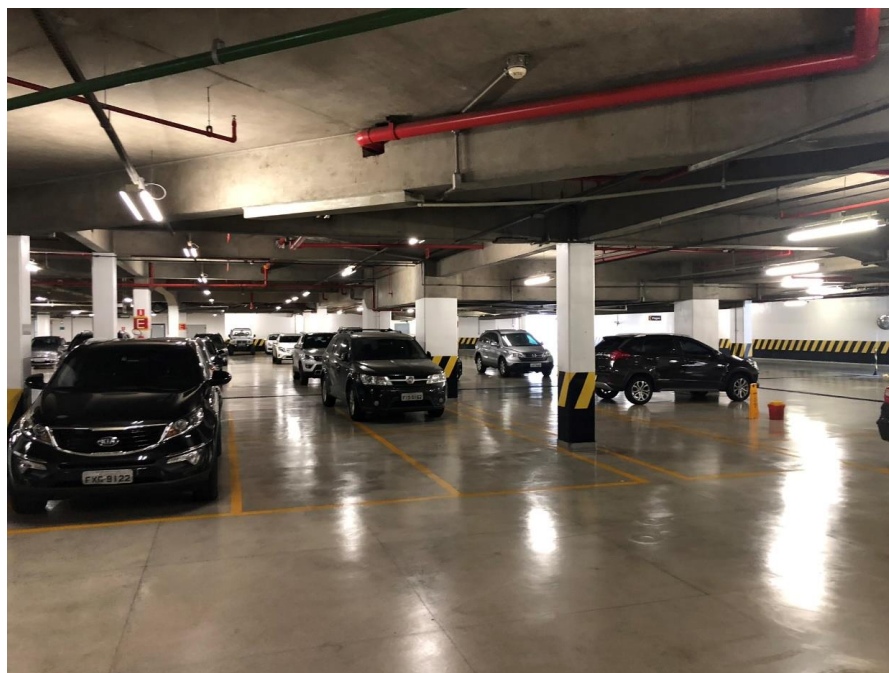
ACADEMIA



HELIPONTO



QUADRA DE TÊNIS



ESTACIONAMENTO



C

**EVIDÊNCIAS DE
MERCADO**





EVIDÊNCIAS DE MERCADO

Edifício TNU – Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

INFORMAÇÕES GERAIS			HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES				
Ref. Nome do Edifício	Logradouro	Orienta Transação	Preço Unitário (R\$/m²)	Orienta	Local.	Especif.	R\$/m²
1 CCP - THERA CORPORATE	AV. ENG. LUÍZ C. BERRINI, 105	Transação	120	1,00	1,05	0,95	120
2 CCP - THERA CORPORATE	AV. ENG. LUÍZ C. BERRINI, 105	Transação	130	1,00	1,05	0,95	130
3 ONE BERRINI - BN CORP	AV. ENG. LUÍZ C. BERRINI, 105	Oferta	90	0,90	1,05	1,00	85
4 ONE BERRINI - BN CORP	AV. ENG. LUÍZ C. BERRINI, 105	Transação	95	1,00	1,05	1,00	99
5 ONE BERRINI - BN CORP	AV. ENG. LUÍZ C. BERRINI, 105	Transação	94	1,00	1,05	1,00	99
6 TORRE Z	AV. DR. CHUCRI ZAIDAN, 280	Oferta	90	0,90	1,05	0,95	81
7 TOWER BRIDGE CORPORATE (EX GENU TORRE IV)	AV. JORNALISTA ROBERTO MARINHO, 85	Oferta	105	0,90	1,00	0,95	90
8 TOWER BRIDGE CORPORATE (EX GENU TORRE IV)	AV. JORNALISTA ROBERTO MARINHO, 85	Oferta	105	0,90	1,00	0,95	90
9 TOWER BRIDGE CORPORATE (EX GENU TORRE IV)	AV. JORNALISTA ROBERTO MARINHO, 85	Transação	90	1,00	1,00	0,95	85
10 WTC-WORLD TRADE CENTER I	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 1251	Transação	80	1,00	1,00	1,10	88
11 WTC-WORLD TRADE CENTER I	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 1251	Oferta	80	0,90	1,00	1,10	79
12 WTC-WORLD TRADE CENTER I	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 1251	Oferta	78	0,90	1,00	1,10	77
13 WTC-WORLD TRADE CENTER I	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 1251	Oferta	78	0,90	1,00	1,10	77
			95				92

Fonte: Departamento de Pesquisa do CBRE (11) 5185-4688, em consulta aos proprietários, ocupantes e representantes comerciais. Algumas informações foram suprimidas desta apresentação por motivos de confidencialidade.

Torre Nações Unidas

Receita Potencial de Locação | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Escritórios para Locação					
Média	(R\$/m²)	92	Média Saneada	(R\$/m²)	89
Limite Inferior	- 30%	65	Limite Inferior	- 10%	80
Limite Superior	+ 30%	120	Limite Superior	+ 10%	98
Cálculo de Valor					
Valor Adotado	(R\$/m²)	90	Valor Médio	R\$ 2.365.300	90 /m² por mês
Área da Situação	(m²)	26.292	Limite Inferior	R\$ 2.129.700	81 /m² por mês
			Limite Superior	R\$ 2.602.900	99 /m² por mês
Conclusão de Valor					
					90



D

MEMORIAL DE CÁLCULO



MEMORIAL DE CÁLCULO

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
For the Years Ending	set/21	set/22	set/23	set/24	set/25	set/26	set/27	set/28	set/29	set/30	set/31
Rental Revenue											
Scheduled Base Rent	22.998.167	27.086.887	30.079.036	31.366.916	32.395.642	33.690.594	34.040.737	34.485.569	34.739.274	35.147.757	35.562.090
Total Rental Revenue	22.998.167	27.086.887	30.079.036	31.366.916	32.395.642	33.690.594	34.040.737	34.485.569	34.739.274	35.147.757	35.562.090
Other Tenant Revenue											
Total Expense Recoveries	15.046.126	15.377.361	15.368.953	15.377.361	15.377.361	15.352.194	15.343.007	15.377.361	15.312.948	15.377.361	15.377.361
Total Other Tenant Revenue	15.046.126	15.377.361	15.368.953	15.377.361	15.377.361	15.352.194	15.343.007	15.377.361	15.312.948	15.377.361	15.377.361
Total Tenant Revenue	38.030.293	42.464.248	45.447.989	46.744.277	47.773.003	49.042.787	49.383.745	49.862.929	50.052.222	50.525.117	50.939.451
Other Revenue											
Recetels Diversas	51.308	615.696	615.696	615.696	615.696	615.696	615.696	615.696	615.696	615.696	615.696
Total Other Revenue	615.696	615.696	615.696	615.696	615.696	615.696	615.696	615.696	615.696	615.696	615.696
Potential Gross Revenue	38.645.989	43.079.944	46.063.685	47.359.973	48.388.699	49.658.483	49.999.441	50.478.625	50.667.918	51.140.813	51.555.147
Effective Gross Revenue	38.645.989	43.079.944	46.063.685	47.359.973	48.388.699	49.658.483	49.999.441	50.478.625	50.667.918	51.140.813	51.555.147
Operating Expenses											
IPTU	7.054.533	7.054.533	7.054.533	7.054.533	7.054.533	7.054.533	7.054.533	7.054.533	7.054.533	7.054.533	7.054.533
Condôrnio	8.322.834	8.322.834	8.322.834	8.322.834	8.322.834	8.322.834	8.322.834	8.322.834	8.322.834	8.322.834	8.322.834
Total Operating Expenses	15.377.367	15.377.367	15.377.367	15.377.367	15.377.367	15.377.367	15.377.367	15.377.367	15.377.367	15.377.367	15.377.367
Net Operating Income	23.268.623	27.702.578	30.686.318	31.982.607	33.011.332	34.281.117	34.622.074	35.101.259	35.290.552	35.763.447	36.177.780
Leasing Costs											
Leasing Commissions	477.295	0	269.322	0	254.723	373.837	356.567	383.034	360.090	267.716	392.907
Total Leasing Costs	477.295	0	269.322	0	254.723	373.837	356.567	383.034	360.090	267.716	392.907
Capital Expenditures											
Conservacao e Manutencao	344.763	406.303	451.186	470.504	485.935	505.359	510.611	517.284	521.089	527.216	533.431
Total Capital Expenditures	344.763	406.303	451.186	470.504	485.935	505.359	510.611	517.284	521.089	527.216	533.431
Total Leasing & Capital Costs	822.058	406.303	720.508	470.504	740.657	879.196	867.178	900.318	881.179	794.932	926.338
Cash Flow Before Debt Service	22.446.565	27.296.274	29.965.811	31.512.103	32.270.675	33.401.920	33.754.895	34.200.941	34.409.372	34.968.514	35.251.442



Objeto	Edifícios Centenário blocos I e II;		
Tipo	Escritório;		
Área Locável	Centenário Bloco I:	17.389 m²;	
	Centenário Bloco II:	44.004 m²;	
Endereço	Av. das Nações Unidas, 12.995, Brooklin Paulista – São Paulo/SP;		
Data de Valoração	01 de Outubro de 2020.		

Valor de Mercado (100% do Imóvel):	<u>Centenário – Bloco I</u> R\$ 288.400.000,00 (Duzentos e Oitenta e Oito Milhões e Quatrocentos Mil Reais).
	<u>Centenário – Bloco II</u> R\$ 592.900.000,00 (Quinhentos e Noventa e Dois Milhões e Novecentos Mil Reais);

4.4.2 Comentários

- O imóvel possui localização estratégica na Berrini, sub-região do eixo Marginal Pinheiros, com boa disponibilidade de transporte urbano público e próximo às vias arteriais (avenidas Marginal Pinheiros, Roque Petroni Jr. e Santo Amaro);

4.4.3 Características Gerais

a. Localização

O imóvel está localizado à Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, no bairro do Brooklin Paulista, município e estado de São Paulo.

O imóvel está situado em um polo de negócios de São Paulo, onde estão sediadas grandes empresas nacionais e multinacionais, localizadas principalmente nas avenidas das Nações Unidas (Marginal Pinheiros) e Engenheiro Luís Carlos Berrini.

A região também possui uma boa infraestrutura de serviços, com hotéis, bancos, restaurantes, shopping centers (MorumbiShopping, Shopping Market Place, Shopping D&D, Shopping Cidade Jardim e Shopping Center Iguatemi JK) etc., além de áreas de residenciais, com sobrados e prédios de apartamentos.

O local é amplamente servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

Em termos de transporte urbano, podemos dizer que o local é bem servido por linhas de ônibus metropolitanos regulares que ligam o local a diversos pontos da cidade.

Além disso, o imóvel está situado a cerca de 50 metros da estação de trem Berrini da Linha 9 – Esmeralda da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos – CPTM, que faz conexão com outras linhas do metrô de São Paulo.

O acesso às principais rodovias e a outros bairros da cidade é feito de maneira fácil através da Avenida das Nações Unidas (Marginal Pinheiros), em frente ao imóvel, importante via metropolitana e parte de uma rede vital para a economia brasileira.

A principal estrutura viária do Município e da Região Metropolitana é composta pelas marginais dos rios Pinheiros e Tietê, pelas radiais Leste-Oeste e “Y” norte-sul, pelo mini anel (vias limítrofes do centro expandido) e pelo rodoanel metropolitano. Esta rede estabelece ligação rodoviária entre as Regiões Norte e Sul e direciona os fluxos de carga do interior e de outros estados em direção ao Porto de Santos.

Quanto ao transporte aéreo, o Aeroporto de Congonhas, em São Paulo, está localizado a cerca de 5,0 km da propriedade, operando voos domésticos e aeronaves de pequeno porte, incluindo a Ponte Aérea Rio-São Paulo. Já o Aeroporto Internacional de Cumbica (Governador André Franco Montoro), em Guarulhos, que opera com voos nacionais e internacionais, está a cerca de 30 km da propriedade.

b. Descrição

Terreno

O terreno possui topografia plana, formando uma poligonal regular e uma área total de 13.683,00 m² de acordo com o guia de IPTU.

Construções

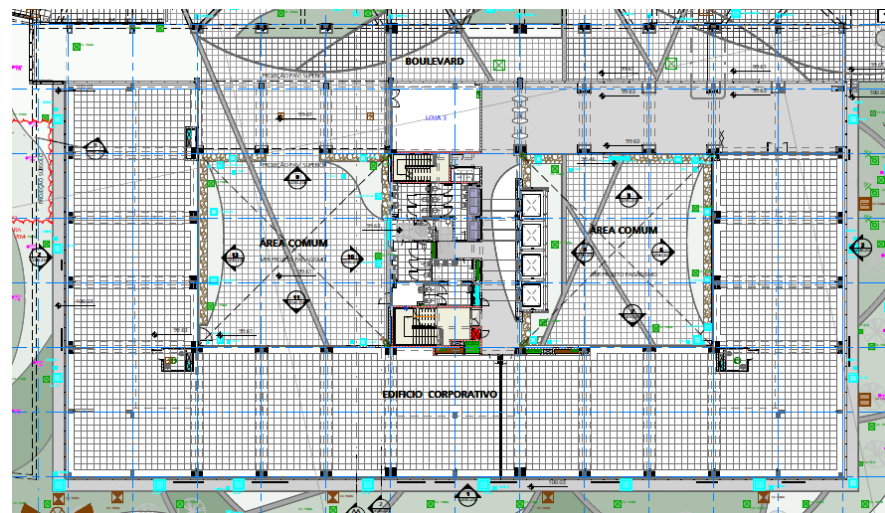
As construções compreendem dois edifícios comerciais denominados Blocos I e II, totalizando área construída de 104.556,00 m² e área locável de 61.471,21 m², os quais serão descritos a seguir.

Edifício Centenário Bloco I:

O Ed. Centenário Bloco I passou por retrofit e foi entregue no ano de 2020, possuindo a seguinte composição:

- Subsolo: vagas de estacionamento, depósitos, salas e áreas técnicas;
- Térreo: lobby, sanitários, copa e áreas de escritório e lojas;
- Andar Tipo: sanitários, copa, e áreas de escritório;
- Cobertura: laje com áreas locáveis.

A circulação vertical é feita por 4 elevadores e duas escadas internas. O core central de circulação e serviços abriga os sanitários, áreas técnicas e escadas, conforme ilustração do pavimento tipo a seguir.



Planta do pavimento tipo do projeto

Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas de pavimentos que nos foram fornecidas pela BR Properties para o imóvel pronto após o seu *retrofit* a seguir:

Pavimento	Área Locável (m²)
Ed. Centenário	17.074
Lojas - Térreo	315
TOTAL	17.389

Estado de Conservação

Os edifícios encontram-se em ótimo estado de conservação e aparentemente não necessitam de reparos importantes.

Edifício Centenário Bloco II

O Ed. Centenário Bloco II, datado de 1995, é formado por um bloco, composto por 6 subsolos, térreo e trinta e dois andares tipos, tendo a seguinte composição:

- Subsolos: vagas de estacionamento, depósitos, salas e áreas técnicas;
- Térreo: lobby e restaurante;
- Andar Tipo: sanitários, copa, e áreas de escritório;
- Cobertura: laje descoberta com instalações prediais e heliponto.

Os andares tipo possuem piso de concreto com possibilidade de utilização de carpete, paredes em pintura látex e forro modula, e o edifício possui área locável de 44.044 m².

Quanto às especificações técnicas, trata-se de um edifício com sistema de ar condicionado central, 12 elevadores que atendem todos os 32 pavimentos.

Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas de pavimentos que nos foram fornecidas pela BR Properties a seguir:

Pavimento/Conjunto	Área Locável (m²)
Edifício Inteiro	44.004
TOTAL	44.004

Estado de Conservação

De um modo geral, tanto o edifício (áreas comuns) quanto os andares encontram-se em bom estado de conservação e aparentemente não necessitam de reparos importantes. Estimamos a idade aparente do Edifício Plaza Centenário em torno de 24 anos (antes do retrofit).

Vagas de Estacionamento

Os imóveis atualmente possuem 1.094 vagas demarcadas, o que representa uma relação de vagas 1:34. Segundo as certidões de matrícula dos imóveis, o Centenário Bloco I possui direito ao uso de 222 vagas de garagem, enquanto o Bloco II possui direito a 872 vagas sendo 40 para a loja (vagas no térreo) e 13 vagas por unidade autônoma de escritório (26 por andar – cada andar é dividido em 2 unidades autônomas).

4.4.4 Planejamento Urbano

O Uso e Ocupação do Solo de São Paulo são regidos pelo atual Plano Diretor Estratégico – PDE, lei municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, lei municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016.

A lei municipal nº 16.402/2016 sobre o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo classifica o local como ZC – Zona de Centralidade e inserido em OUAE – Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Abaixo seguem diretrizes da lei municipal nº 16.050/2014 (PDE):

PDE – Lei 16.050/14

Macrozona:	Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
Macro área:	Macro área de Estruturação Metropolitana (Setor: Faria Lima - Água Espraiada - Chucri Zaidan)
Eixo de Estruturação Existente:	Não

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

Consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

4.4.5 Titulação e Dispendios

a. Titulação

A tabela a seguir apresenta um resumo das informações recebidas:

Titulação		
Cartório:	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	
Documento Analisado:	Cópia de Matrícula	Fração ideal no imóvel: 100%
Proprietário Registrado:	BR PROPERTIES SA.	
Matrícula	Unidade	Data da expedição
122.695	Ed. Centenário Bloco I	18/08/2020
144.671	Loja	20/02/2020
144.672	Conjunto 11	20/02/2020
144.673	Conjunto 12	20/02/2020
144.674	Conjunto 21	20/02/2020
144.675	Conjunto 22	20/02/2020
144.676	Conjunto 31	20/02/2020
144.677	Conjunto 32	20/02/2020
144.678	Conjunto 41	20/02/2020
144.679	Conjunto 42	20/02/2020
144.680	Conjunto 51	20/02/2020
144.681	Conjunto 52	20/02/2020
144.682	Conjunto 61	20/02/2020
144.683	Conjunto 62	20/02/2020
144.684	Conjunto 71	20/02/2020
144.685	Conjunto 72	20/02/2020
144.686	Conjunto 81	20/02/2020
144.687	Conjunto 82	20/02/2020
144.688	Conjunto 91	20/02/2020
144.689	Conjunto 92	20/02/2020
144.690	Conjunto 101	20/02/2020
144.691	Conjunto 102	20/02/2020
144.692	Conjunto 111	20/02/2020
144.693	Conjunto 112	20/02/2020
144.694	Conjunto 121	20/02/2020
144.695	Conjunto 122	20/02/2020
144.695	Conjunto 122	20/02/2020
144.696	Conjunto 131	20/02/2020
144.697	Conjunto 132	20/02/2020

144.698	Conjunto 141	20/02/2020
144.699	Conjunto 142	20/02/2020
144.700	Conjunto 151	20/02/2020
144.701	Conjunto 152	20/02/2020
144.702	Conjunto 161	20/02/2020
144.703	Conjunto 162	20/02/2020
144.704	Conjunto 171	20/02/2020
144.705	Conjunto 172	20/02/2020
144.706	Conjunto 181	20/02/2020
144.707	Conjunto 182	20/02/2020
144.708	Conjunto 191	20/02/2020
144.709	Conjunto 192	20/02/2020
144.710	Conjunto 201	20/02/2020
144.711	Conjunto 202	20/02/2020
144.712	Conjunto 211	20/02/2020
144.713	Conjunto 212	20/02/2020
144.714	Conjunto 221	20/02/2020
144.715	Conjunto 222	20/02/2020
144.716	Conjunto 231	20/02/2020
144.717	Conjunto 232	20/02/2020
144.718	Conjunto 241	20/02/2020
144.719	Conjunto 242	20/02/2020
144.720	Conjunto 251	20/02/2020
144.721	Conjunto 252	20/02/2020
144.722	Conjunto 261	20/02/2020
144.723	Conjunto 262	20/02/2020
144.724	Conjunto 271	20/02/2020
144.725	Conjunto 272	20/02/2020
144.726	Conjunto 281	20/02/2020
144.727	Conjunto 282	20/02/2020
144.728	Conjunto 291	20/02/2020
144.729	Conjunto 292	20/02/2020
144.730	Conjunto 301	20/02/2020
144.731	Conjunto 302	20/02/2020
144.732	Conjunto 311	20/02/2020
144.733	Conjunto 312	20/02/2020
144.734	Conjunto 321	20/02/2020
144.735	Conjunto 322	20/02/2020

Para efeito deste trabalho, consideramos o imóvel em propriedade de BR PROPERTIES (e/ou suas SPE), e assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda dos imóveis ou influenciar os seus valores de mercado. Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da BR Properties.

b. Dispendios

Não recebemos cópia do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2019, porém, segundo informações disponibilizadas pela BR Properties, o custo unitário médio com despesas com IPTU e outras taxas é de R\$ 12,74/m² por mês para o Ed. Centenário Bloco I e R\$ 13,97/m² para o Ed. Centenário Bloco II, enquanto os custos unitários médios com despesas condominiais são de R\$ 19,55/m² por mês para Ed. Centenário Bloco I e R\$ 19,49/m² por mês para o Ed. Centenário.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

4.4.6 Ocupação Atual

Ed. Centenário Bloco I

De acordo com informações fornecidas pela BR Properties, seguem abaixo as principais bases contratuais em vigor:

As informações do(s) contrato(s) de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Conforme as informações disponibilizadas pela BR Properties, na data-base de valoração o imóvel apresentava-se 100% ocupado (em área locável), com aluguel unitário médio de R\$ 94/m² de área ocupada por mês.

Centenário Bloco II

De acordo com informações fornecidas pela BR Properties, seguem abaixo as principais bases contratuais em vigor:

As informações do(s) contrato(s) de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Conforme as informações disponibilizadas pela BR Properties, na data-base de valoração o imóvel apresentava-se 62% ocupado (em área locável), com aluguel unitário médio de R\$ 77/m² de área ocupada por mês.

4.4.7 Análise de Valor

a. Considerações de Valor

Oferta x Demanda

A região apresenta ofertas com áreas entre 220 m² e 4.936 m² e transações com áreas entre 220 m² e 4.197m², de imóveis com padrão semelhante ao imóvel avaliando.

A demanda por espaços de boa qualidade e localização em São Paulo é latente vide os números recordes de absorção bruta. Neste sentido, os ocupantes apresentam um perfil seletivo na hora da tomada de decisão.

Preços Praticados

A pesquisa revelou valores de ofertas de escritórios para locação entre R\$ 78/m² e R\$ 105/m² de área privativa. Já as transações dos últimos 18 meses possuem preços praticados entre R\$ 80/m² e R\$ 130/m².

Fatores-chave de Valoração

- Boa localização, com boa oferta de transportes urbanos públicos e próximo a vias arteriais (avenidas das Nações Unidas, Engenheiro Luís Carlos Berrini e Jornalista Roberto Marinho) e a cinco grandes centros de compras;
- Boas características construtivas e especificações técnicas;
- O projeto visa integração dos espaços e convite a utilização pública em torno dos edifícios e nas áreas comuns dos seus pavimentos térreos;
- Frente a escassez de terrenos para incorporação e retomada dos níveis de demanda, a perspectiva é de uma retomada dos preços de locação, sobretudo em localizações “prime” de São Paulo como Paulista/Marginal/Jardins, condicionada a uma recuperação econômica do país nos próximos anos.
- O mercado de escritórios passa por um momento de estagnação de demanda decorrente das incertezas causadas pela pandemia de COVID-19. Embora a boa resiliência do setor com a prática de diferimentos, descontos e devoluções pontuais, observa-se a redução da velocidade das negociações e da absorção dos espaços, podendo impactar diretamente os imóveis vagos a curto e médio prazo. No entanto, o imóvel mostrou-se bastante resiliente aos impactos causados pela Covid-19.

b. Raciocínio de Valor | Ed. Centenário Bloco I

Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

Principais premissas do fluxo de caixa projetado:

Área Locável:	17.389 m ²
Receita Atual Mensal:	R\$ 1.631.005 (R\$ 94/m ²)
Investimentos:	R\$ 3.700.000
Aluguel Potencial Mensal:	R\$ 102/m ² por mês
Crescimento Médio da Receita Potencial	1,4% a.a.
Taxa de Desconto (Atratividade)	7,00% - 8,00% a.a.
Taxa de Capitalização (Perpetuidade)	6,50% - 7,50% a.a.

A seguir, a tabela da sensibilidade dos resultados obtidos, considerando-se o valor presente líquido do fluxo de caixa projetado como o valor provável do imóvel avaliando:

Perpetuidade	Taxa de Desconto (a.a.)		
	7,00%	7,50%	8,00%
6,50%	R\$ 312.000.000	R\$ 300.500.000	R\$ 289.600.000
7,00%	R\$ 299.300.000	R\$ 288.400.000	R\$ 278.000.000
7,50%	R\$ 288.200.000	R\$ 277.800.000	R\$ 267.900.000

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Base Fluxo de Caixa Descontado

R\$ 267.900.000 a R\$ 312.000.000

c. Raciocínio de Valor | Ed. Centenário Bloco II

Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

Principais premissas do fluxo de caixa projetado:

Área Locável:	44.004 m ²
Receita Atual Mensal:	R\$ 2.086.997 (R\$ 77/m ²)
Investimentos:	R\$ 1.600.000
Receita Potencial Mensal:	R\$ 82/m ² por mês
Crescimento Médio da Receita Potencial	1,8% a.a.
Taxa de Desconto (Atratividade)	7,50% - 8,50% a.a.
Taxa de Capitalização (Perpetuidade)	7,00% - 8,00% a.a.

A seguir, a tabela da sensibilidade dos resultados obtidos, considerando-se o valor presente líquido do fluxo de caixa projetado como o valor provável do imóvel avaliando:

Perpetuidade	Taxa de Desconto (a.a.)		
	7,50%	8,00%	8,50%
7,00%	R\$ 638.400.000	R\$ 615.300.000	R\$ 593.300.000
7,50%	R\$ 614.900.000	R\$ 592.900.000	R\$ 571.900.000
8,00%	R\$ 594.300.000	R\$ 573.300.000	R\$ 553.200.000

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Base Fluxo de Caixa Descontado

R\$ 553.200.000 a R\$ 638.400.000

4.4.8 Valoração

a. Opinião de Valor – Valor de Mercado

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para 100% do imóvel em questão, na data de 01 de Outubro de 2020, estava em torno de:

Centenário Bloco I

R\$ 288.400.000,00 (Duzentos e Oitenta e Oito Milhões e Quatrocentos Mil Reais).

Centenário Bloco II

R\$ 592.900.000,00 (Quinhentos e Noventa e Dois Milhões e Novecentos Mil Reais);

b. Segregação de Valor para Fins Contábeis

Centenário Bloco I

- Terreno: R\$ 122.265.345,00;
- Construções: R\$ 166.134.655,00;
- Vida Útil Remanescente: 58 anos.

Centenário Bloco II

- Terreno: R\$ 289.240.963,00;
- Construções: R\$ 303.659.037,00;
- Vida Útil Remanescente: 29 anos.

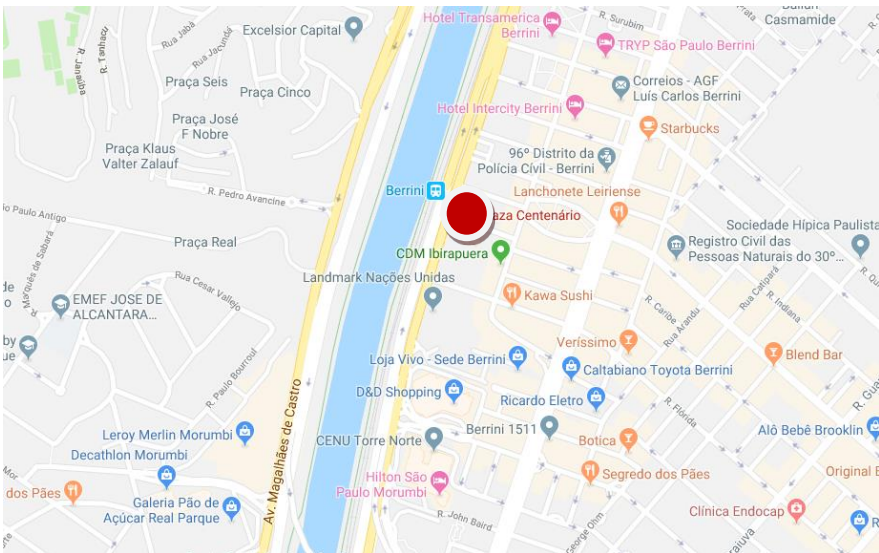


A

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO





B

FOTOGRAFIAS



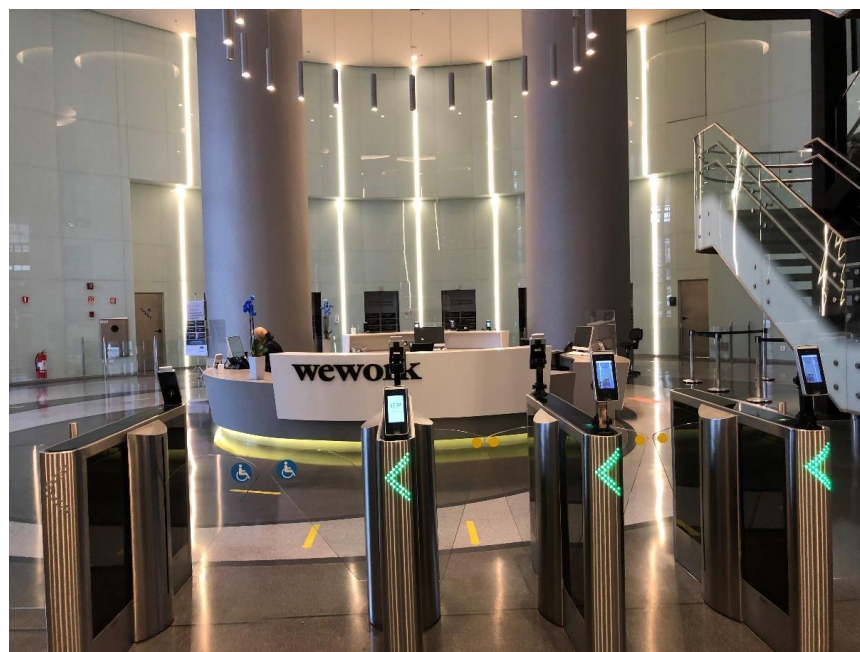
FOTOGRAFIAS



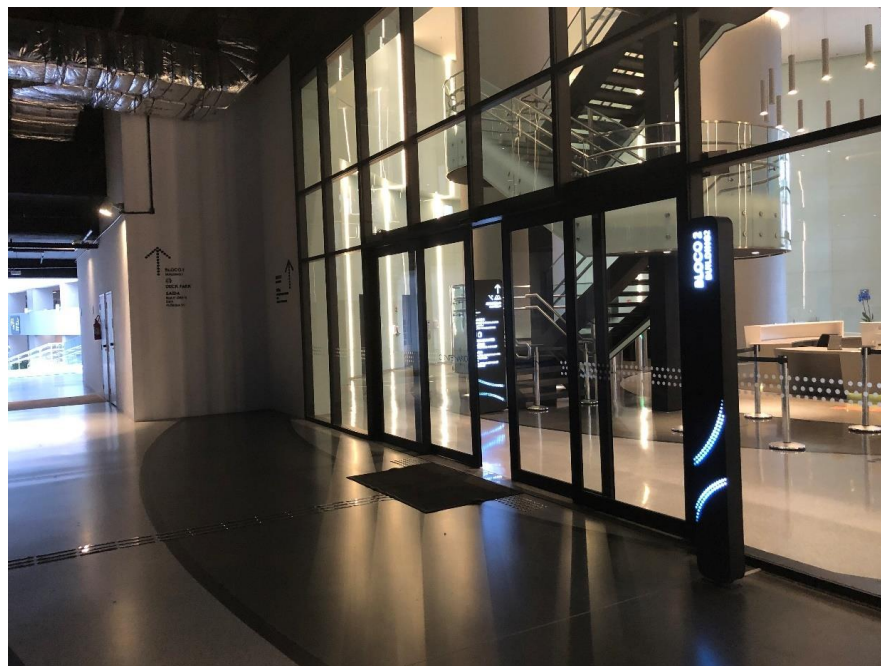
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS E ESTAÇÃO BERRINI



PLAZA CENTENÁRIO- FACHADA



PLAZA CENTENÁRIO – LOBBY



PLAZA CENTENÁRIO – ACESSO VIA BOULEVARD DE LOJAS



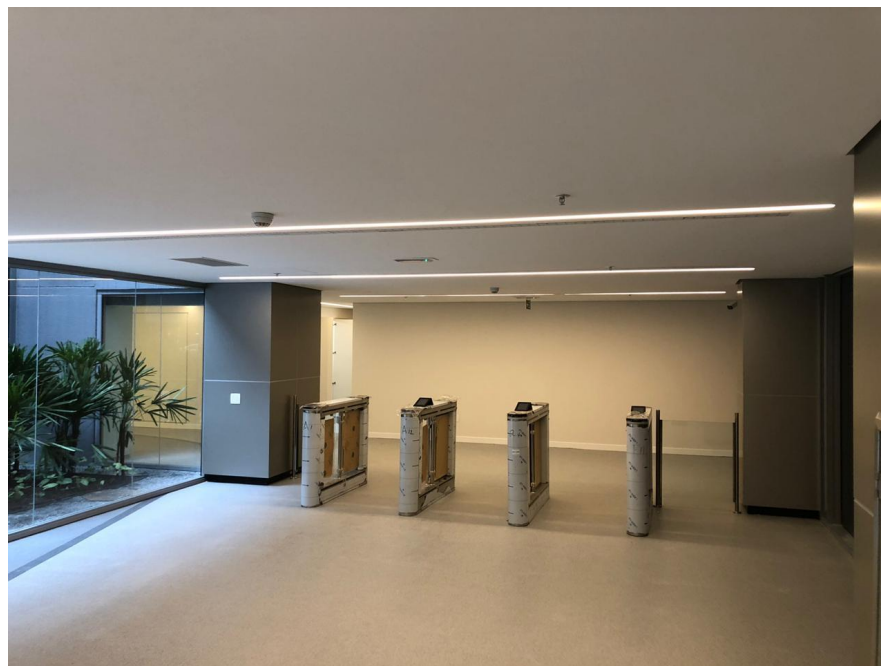
PLAZA CENTENARIO – LOJAS E ACESSO LATERAL



PLAZA CENTENÁRIO – ÁREA DE ESCRITÓRIO | PAVIMENTO TIPO



CENTENÁRIO – FACHADA



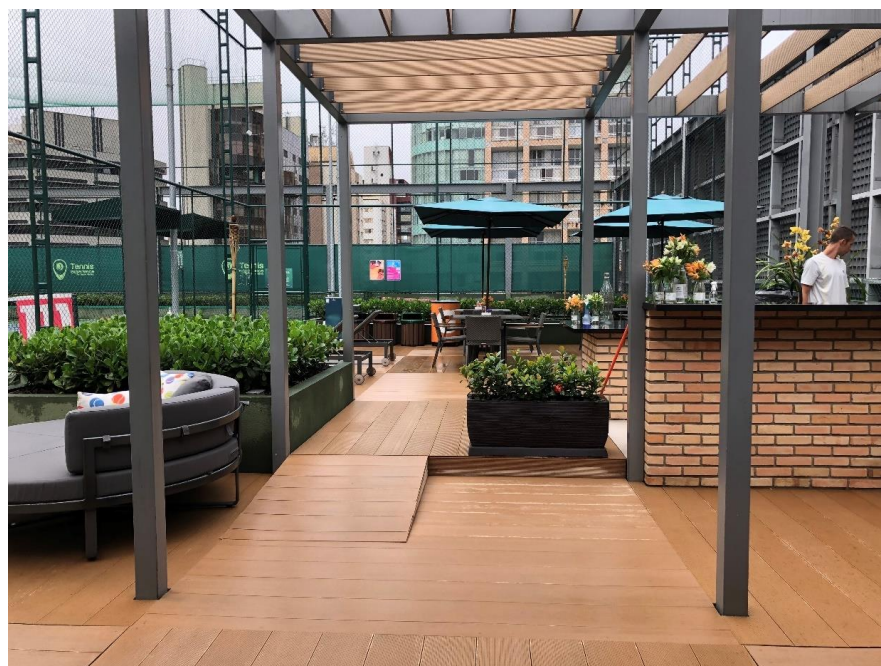
CENTENÁRIO – ACESSO PRINCIPAL



CENTENÁRIO – ANDAR TIPO



BOULEVARD E LOJAS – CENTENÁRIO



DECK PARKING – COBERTURA – QUADRAS DE TÊNIS



CASA DE MÁQUINAS DE AR CONDICIONADO



C

**EVIDÊNCIAS DE
MERCADO**





EVIDÊNCIAS DE MERCADO – COMPLEXO CENTENÁRIO

Edifício Centenário Bloco I – Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

INFORMAÇÕES GERAIS			HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES				
Réd. Nome do Edifício	Logradouro	Orient/ Transação	Preço Unitário (R\$/m²)	Oferta	Locaf.	Especif.	R\$/m²
1 CCP - THERA CORPORATE	AV. ENG. LUIZ C. BERRINI, 105	Transação	120	1,00	1,05	1,05	132
2 CCP - THERA CORPORATE	AV. ENG. LUIZ C. BERRINI, 105	Transação	130	1,00	1,05	1,05	143
3 ONE BERRINI - BN CORP	AV. ENG. LUIZ C. BERRINI, 105	Oferta	90	0,90	1,05	1,05	89
4 ONE BERRINI - BN CORP	AV. ENG. LUIZ C. BERRINI, 105	Transação	95	1,00	1,05	1,05	104
5 ONE BERRINI - BN CORP	AV. ENG. LUIZ C. BERRINI, 105	Transação	94	1,00	1,05	1,05	104
6 TORRE Z	AV. DR. CHUCRI ZUJAN, 250	Oferta	90	0,90	1,05	0,95	81
7 TOWER BRIDGE CORPORATE (EXCENU TORRE IV)	AV. JORNALISTA ROBERTO MARINHO, 85	Oferta	105	0,90	1,00	1,00	95
8 TOWER BRIDGE CORPORATE (EXCENU TORRE IV)	AV. JORNALISTA ROBERTO MARINHO, 85	Oferta	105	0,90	1,00	1,00	94
9 TOWER BRIDGE CORPORATE (EXCENU TORRE IV)	AV. JORNALISTA ROBERTO MARINHO, 85	Transação	90	1,00	1,00	1,00	90
10 WTC-WORLD TRADE CENTER I	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 1251	Transação	80	1,00	1,00	1,15	92
11 WTC-WORLD TRADE CENTER I	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 1251	Oferta	80	0,90	1,00	1,15	83
12 WTC-WORLD TRADE CENTER I	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 1251	Oferta	78	0,90	1,00	1,15	81
13 WTC-WORLD TRADE CENTER I	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 1251	Oferta	78	0,90	1,00	1,15	81
			95				98

Fonte: Departamento de Pesquisa da CBRE (11) 5185-4688, em consulta aos proprietários, ocupantes e representantes comerciais. Algumas informações foram suprimidas desta apresentação por motivos de confidencialidade.

Ed. Centenário - Bloco I

Receita Potencial de Locação | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Escritórios para Locação					
Média	(R\$/m²)	98	Média Saneada	(R\$/m²)	90
Limite Inferior	- 30%	68	Limite Inferior	- 10%	81
Limite Superior	+ 30%	127	Limite Superior	+ 10%	99
Cálculo de Valor			Conclusão de Valor		
Valor Adotado	(R\$/m²)	95	Valor Médio	R\$ 1.692.000	95 m² por mês
Área da Situação	(m²)	17.389	Limite Inferior	R\$ 1.486.800	86 m² por mês
			Limite Superior	R\$ 1.817.200	105 m² por mês



Edifício Centenário Bloco II – Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

Ref. Nome do Edifício	Logradouro	Oferta / Transação	Preço Unitário (R\$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	R\$/m²
1 CCP - THERA CORPORATE	AV. ENG. LUIZ C. BERRINI, 105	Transação	120	1,00	1,05	0,90	113
2 CCP - THERA CORPORATE	AV. ENG. LUIZ C. BERRINI, 105	Transação	130	1,00	1,05	0,90	123
3 ONE BERRINI - BN CORP	AV. ENG. LUIZ C. BERRINI, 105	Transação	95	1,00	1,05	0,90	90
4 ONE BERRINI - BN CORP	AV. ENG. LUIZ C. BERRINI, 105	Transação	94	1,00	1,05	0,90	89
5 TOWER BRIDGE CORPORATE (EX CENU TORRE IV)	AV. JORNAUSTA ROBERTO MARINHO, 85	Transação	90	1,00	1,00	0,90	81
6 WTC-WORLD TRADE CENTER I	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 12551	Transação	80	1,00	1,00	1,05	84
7 ONE BERRINI - BN CORP	AV. ENG. LUIZ C. BERRINI, 105	Oferta	90	0,90	1,05	0,90	77
8 TORRE Z	AV. DR. CHUCRI ZADAN, 250	Oferta	90	0,90	1,05	0,95	81
9 TOWER BRIDGE CORPORATE (EX CENU TORRE IV)	AV. JORNAUSTA ROBERTO MARINHO, 85	Oferta	105	0,90	1,00	0,90	85
10 TOWER BRIDGE CORPORATE (EX CENU TORRE IV)	AV. JORNAUSTA ROBERTO MARINHO, 85	Oferta	105	0,90	1,00	0,90	85
11 WTC-WORLD TRADE CENTER I	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 12551	Oferta	80	0,90	1,00	1,05	76
12 WTC-WORLD TRADE CENTER I	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 12551	Oferta	78	0,90	1,00	1,05	74
13 WTC-WORLD TRADE CENTER I	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 12551	Oferta	78	0,90	1,00	1,05	74
			95				87

Ed. Centenário - Bloco II

Receita Potencial de Locação | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Escritórios para Locação					
Média	(R\$/m²)	87	Média Saneada	(R\$/m²)	81
Limite Inferior	- 30%	60,84590034	Limite Inferior	- 10%	73
Limite Superior	+ 30%	113	Limite Superior	+ 10%	89
Cálculo de Valor					
Valor Adotado	(R\$/m²)	80	Valor Médio	R\$ 3.500.000	79 m² por mês
Área da Situação	(m²)	44.044	Limite Inferior	R\$ 3.200.000	73 m² por mês
			Limite Superior	R\$ 3.900.000	89 m² por mês
Conclusão de Valor					



D

MEMORIAL DE CÁLCULO





FLUXO DE CAIXA PROJETADO | CENTENÁRIO BLOCO I

For the Years Ending	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
	<u>set-2021</u>	<u>set-2022</u>	<u>set-2023</u>	<u>set-2024</u>	<u>set-2025</u>	<u>set-2026</u>	<u>set-2027</u>	<u>set-2028</u>	<u>set-2029</u>	<u>set-2030</u>	<u>set-2031</u>
Rental Revenue											
Scheduled Base Rent	7.200.776	21.383.210	21.221.246	20.787.530	20.804.922	21.088.526	21.878.998	21.878.998	22.050.790	22.541.953	22.546.194
Total Rental Revenue	7.200.776	21.383.210	21.221.246	20.787.530	20.804.922	21.088.526	21.878.998	21.878.998	22.050.790	22.541.953	22.546.194
Other Tenant Revenue											
Total Expense Recoveries	6.707.425	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948
Total Other Tenant Revenue	6.707.425	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948
Total Tenant Revenue	13.908.201	28.121.158	27.959.193	27.525.478	27.542.870	27.826.474	28.616.945	28.616.945	28.788.738	29.279.901	29.284.142
Other Revenue											
Recfeitas Diversas	264.000	264.000	264.000	264.000	264.000	264.000	264.000	264.000	264.000	264.000	264.000
Total Other Revenue	264.000	264.000	264.000	264.000	264.000	264.000	264.000	264.000	264.000	264.000	264.000
Potential Gross Revenue	14.172.201	28.385.158	28.223.193	27.789.478	27.806.870	28.090.474	28.880.945	28.880.945	29.052.738	29.543.901	29.551.142
Effective Gross Revenue	14.172.201	28.385.158	28.223.193	27.789.478	27.806.870	28.090.474	28.880.945	28.880.945	29.052.738	29.543.901	29.551.142
Operating Expenses											
IPFU	2.658.453	2.658.453	2.658.453	2.658.453	2.658.453	2.658.453	2.658.453	2.658.453	2.658.453	2.658.453	2.658.453
Condominio	4.079.495	4.079.495	4.079.495	4.079.495	4.079.495	4.079.495	4.079.495	4.079.495	4.079.495	4.079.495	4.079.495
Total Operating Expenses	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948	6.737.948
Net Operating Income	7.434.253	21.647.210	21.485.246	21.051.530	21.068.922	21.352.526	22.142.998	22.142.998	22.314.790	22.805.953	22.813.194
Leasing Costs											
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	29.969	0	0	0	0	31.498
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	29.969	0	0	0	0	31.498
Capital Expenditures											
Conservacao e Manutencao	108.012	320.748	318.319	311.813	312.074	316.328	328.185	328.185	330.762	338.129	338.238
Capex	3.664.992	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Capital Expenditures	3.773.004	320.748	318.319	311.813	312.074	316.328	328.185	328.185	330.762	338.129	338.238
Total Leasing & Capital Costs	3.773.004	320.748	318.319	311.813	312.074	346.297	328.185	328.185	330.762	338.129	369.736
Cash Flow Before Debt Service	3.661.249	21.326.462	21.166.927	20.739.717	20.756.849	21.006.229	21.814.813	21.814.813	21.984.029	22.467.824	22.443.458



FLUXO DE CAIXA PROJETADO | CENTENÁRIO BLOCO II

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
For the Years Ending	set-2021	set-2022	set-2023	set-2024	set-2025	set-2026	set-2027	set-2028	set-2029	set-2030	set-2031
Rental Revenue											
Scheduled Base Rent	26.865.373	37.782.187	43.444.380	45.677.461	46.470.467	48.075.241	48.857.039	49.108.270	49.950.479	50.452.346	50.869.865
Total Rental Revenue	26.865.373	37.782.187	43.444.380	45.677.461	46.470.467	48.075.241	48.857.039	49.108.270	49.950.479	50.452.346	50.869.865
Other Tenant Revenue											
Total Expense Recoveries	14.046.168	17.080.917	17.057.847	17.080.917	17.046.034	17.080.917	17.080.917	17.079.425	17.080.917	17.080.917	17.080.917
Total Other Tenant Revenue	14.046.168	17.080.917	17.057.847	17.080.917	17.046.034	17.080.917	17.080.917	17.079.425	17.080.917	17.080.917	17.080.917
Total Tenant Revenue	40.911.541	54.863.103	60.502.228	62.758.378	63.516.501	65.156.158	65.937.955	66.187.695	67.031.396	67.533.262	67.950.781
Potential Gross Revenue	40.911.541	54.863.103	60.502.228	62.758.378	63.516.501	65.156.158	65.937.955	66.187.695	67.031.396	67.533.262	67.950.781
Effective Gross Revenue	40.911.541	54.863.103	60.502.228	62.758.378	63.516.501	65.156.158	65.937.955	66.187.695	67.031.396	67.533.262	67.950.781
Operating Expenses											
IPTU	6.739.265	6.739.265	6.739.265	6.739.265	6.739.265	6.739.265	6.739.265	6.739.265	6.739.265	6.739.265	6.739.265
Condominio	10.341.651	10.341.651	10.341.651	10.341.651	10.341.651	10.341.651	10.341.651	10.341.651	10.341.651	10.341.651	10.341.651
Total Operating Expenses	17.080.917	17.080.917	17.080.917	17.080.917	17.080.917	17.080.917	17.080.917	17.080.917	17.080.917	17.080.917	17.080.917
Net Operating Income	23.830.624	37.782.187	43.421.311	45.677.461	46.435.584	48.075.241	48.857.039	49.106.779	49.950.479	50.452.346	50.869.865
Leasing Costs											
Leasing Commissions	1.650.283	203.477	71.285	218.133	74.165	1.013.243	188.867	229.238	231.530	560.755	1.064.928
Total Leasing Costs	1.650.283	203.477	71.285	218.133	74.165	1.013.243	188.867	229.238	231.530	560.755	1.064.928
Capital Expenditures											
Conservacao e Manutencao	402.981	566.733	651.666	685.162	697.057	721.129	732.856	736.624	749.257	756.785	763.048
Capex	1.599.996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Capital Expenditures	2.002.977	566.733	651.666	685.162	697.057	721.129	732.856	736.624	749.257	756.785	763.048
Total Leasing & Capital Costs	3.653.260	770.210	722.951	903.295	771.222	1.734.371	921.723	965.862	980.787	1.317.540	1.827.976
Cash Flow Before Debt Service	20.177.364	37.011.977	42.698.360	44.774.166	45.664.362	46.340.870	47.935.316	48.140.917	48.969.692	49.134.806	49.041.888

4.5 PANAMERICA PARK BLOCOS 2 E 3



Objeto	Blocos 2 e 3 do Condomínio Panamérica Park;
Tipo	Escritórios;
Área Locável	9.993 m²;
Endereço	Avenida Guido Caloi, 1.000, Jardim São Luís – São Paulo/SP;
Data de Valoração	01 de Outubro de 2020.

4.5.1 Opinião de Valor

Valor de Mercado (100% do Imóvel):	R\$ 70.500.000,00 (Setenta Milhões e Quinhentos Mil Reais).
---------------------------------------	---

4.5.2 Comentários

- Embora a localização um pouco afastada em relação aos principais polos de escritórios da cidade, o imóvel possui boa acessibilidade, com boa oferta de transportes urbanos públicos e próximo a Marginal Pinheiros;
- O edifício dispõe de boas características técnicas, que resultam em uma boa alternativa para ocupação mono e multiusuária na região;
- Os dois blocos foram 100% ocupados no ano de 2017, mediante contratos de 10 anos;
- A concorrência local (inclusive de espaços disponíveis no próprio condomínio) aliada a restrição de demanda do mercado de escritórios podem resultar em um processo de ocupação moderado e com ajustes nos preços de locação.

4.5.3 Características Gerais

a. Localização

O imóvel está localizado à Avenida Guido Caloi, nº 1.000, bairro Jardim São Luís, no município e estado de São Paulo.

Em termos de vizinhança, o imóvel está localizado na região sul do município, e podemos dizer que o imóvel está situado em um polo de negócios de São Paulo, onde estão sediadas algumas das grandes empresas nacionais e multinacionais. Além do próprio Condomínio Panamérica Park, há outro grande condomínio de escritórios, o CENESP, próximo à Ponte João Dias.

A região também possui hotéis, restaurantes, shoppings centers, teatros e áreas de residenciais de alto padrão, como o Panamby, em contraposição a maioria de residências de padrão popular no entorno próximo. Destaque para a presença do Hotel Transamérica, Expo Transamérica, Credicard Hall e Shopping Fiesta.

Todos os serviços públicos estão disponíveis no local: energia elétrica, telefonia, água, esgoto, gás encanado, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

Em termos de transporte urbano, podemos dizer que o local é bem servido por linhas de ônibus metropolitanos regulares que ligam o local a diversos pontos da cidade. Além disso, o imóvel está situado a cerca de 600 metros da estação de trem e terminal urbano Santo Amaro da Linha 9 da CPTM, que faz conexão com a linha 5 – Lilás do metrô.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a cerca de 8 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 20 minutos, em condições normais de tráfego. Já o Aeroporto Internacional de Cumbica, em Guarulhos, que opera com voos nacionais e internacionais, localiza-se a cerca de 40 km da propriedade, sendo atingível em aproximadamente 60 minutos.

b. Descrição

Terreno

As principais características do terreno são:

- Formato: irregular;
- Topografia: plana e ao nível do logradouro;
- Dimensão de frente: cerca de 420 metros;
- Área: 40.512,00 m².

Construções

O Condomínio Panamérica Park foi construído em 2001. Trata-se de um condomínio composto por nove torres de escritórios, além de áreas de apoio como lanchonete, restaurante, loja de conveniência, academia, salão de beleza e copiadora no embasamento.

Os edifícios possuem seis pavimentos: térreo, quatro andares tipo e umático/cobertura. O térreo abriga vagas de estacionamento, depósitos, áreas técnicas, vestiários, lobby e áreas de escritório, enquanto os andares tipo possuem áreas de escritório, e oático/cobertura abrigam o barrilete, a casa de máquinas e instalações prediais.

As torres possuem plantas de formato retangular, com core central de circulação e serviços. Cada edifício possui duas copas e seis sanitários – sendo dois femininos, dois masculinos e dois para deficientes físicos – por andar. Os andares tipo possuem piso elevado revestido em carpete, paredes em pintura látex e forro em placas modulares, além de um layout eficiente com um pé-direito útil aproximado em 2,70m.

Quanto às especificações técnicas, o sistema de ar condicionado central é composto por quatro *chillers* à água com capacidade de 375 TR cada e dois *fan coils* por andar. Cada uma das torres possui três elevadores Atlas com capacidade para 13 pessoas (910 kg) cada um que atendem a todos os andares, além de uma escada de incêndio com portas corta-fogo, alarmes internos de incêndio, detectores de calor e de fumaça, além de hidrantes e extintores. O condomínio ainda conta com um gerador com potência de 275 cv.

Vagas de Estacionamento

Os Blocos 2 e 3 totalizam 264 vagas de estacionamento demarcadas, o que representa uma relação de vagas por área privativa de 1:38, o que pode ser considerado competitivo para o mercado de escritórios, uma vez que o padrão atual exigido é uma relação de cerca de 1:30 a 1:60.

Segundo as certidões de matrícula fornecidas, as vagas de garagem são de uso indiscriminado no estacionamento comum do condomínio, com as seguintes vagas disponíveis por unidade autônoma:

Matrícula	Unidade	Vagas de Estacionamento
310.102	Conjunto 211	32
310.103	Conjunto 221	32
310.104	Conjunto 231	32
310.105	Conjunto 241	32
310.106	Bloco 3	136
TOTAL		264

Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas que nos foram fornecidas pela BR Properties descritas no quadro a seguir:

Unidade	Área Locável (m² privativo)
Bloco 2 - 1º Andar	1.208,50
Bloco 2 - 2º Andar	1.208,50
Bloco 2 - 3º Andar	1.208,50
Bloco 2 - 4º Andar	1.208,50
Bloco 3 - 1º Andar	1.289,80
Bloco 3 - 2º Andar	1.289,80
Bloco 3 - 3º Andar	1.289,80
Bloco 3 - 4º Andar	1.289,80
Total	9.993,21

Estado de Conservação

De um modo geral, tanto o edifício (áreas comuns) quanto os andares encontram-se em bom estado de conservação e aparentemente não necessitam de reparos importantes. Estimamos a idade aparente do imóvel em torno de 18 anos.

4.5.4 Planejamento Urbano

O Uso e Ocupação do Solo de São Paulo são regidos pelo atual Plano Diretor Estratégico – PDE, lei municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, lei municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016.

A lei municipal nº 16.402/2016 sobre o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo classifica o local como ZC – Zona de Centralidade. Abaixo seguem diretrizes da lei municipal nº 16.050/2014 (PDE):

PDE – Lei 16.050/14

Macrozona: Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Macro área: Macro área de Estruturação Metropolitana (Setor: Arco Jurubatuba)

Eixo de Estruturação Não

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

Consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

4.5.5 Titulação e Dispendios

a. Titulação

A tabela a seguir apresenta um resumo das informações recebidas:

Titulação**Cartório:** 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP**Documento Analisado:** Cópia de Matrícula **Fração ideal no imóvel:** 41,0401%**Proprietário Registrado:** BR PROPERTIES S.A.

Matrícula	Unidade	Data da expedição
310.102	Conjunto 211	10/02/2020
310.103	Conjunto 221	10/02/2020
310.104	Conjunto 231	10/02/2020
310.105	Conjunto 241	10/02/2020
310.106	Bloco 3	10/02/2020

Para efeito deste trabalho, consideramos o imóvel em propriedade de BR PROPERTIES (e/ou suas SPE), e assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda dos imóveis ou influenciar os seus valores de mercado. Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da BR Properties.

b. Dispendios

Não recebemos cópia do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2020, porém, segundo informações disponibilizadas pela BR Properties, o custo unitário médio com despesas com IPTU e outras taxas é de R\$ 6,01/m² por mês, enquanto os custos unitários médios com despesas condominiais são de R\$ 20,62/m² por mês.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

4.5.6 Ocupação Atual

De acordo com informações fornecidas pela BR Properties, seguem abaixo as principais bases contratuais em vigor:

As informações do(s) contrato(s) de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Conforme as informações disponibilizadas pela BR Properties, na data base de valoração o imóvel apresentava-se 100% ocupado (em área locável), com aluguel unitário médio de R\$ 53/m² de área ocupada por mês.

Nota: Não recebemos cópia do contrato de locação nem de qualquer aditivo contratual referente ao imóvel em análise, sendo que nos baseamos nas informações recebidas da contratante.

4.5.7 Análise de Valor

a. Considerações de Valor

Oferta x Demanda

Trata-se de uma região bastante descentralizada do mercado de escritórios de São Paulo em que as principais ofertas compreendem normalmente edifícios mais antigos espalhados por ambos lados da Marginal Pinheiros, na região conhecida como Jurubatuba.

A pesquisa realizada revelou evidências de mercado para locação em oferta com áreas entre 115 m² e 20.298 m².

Por ser uma região distante dos principais polos de escritórios, a demanda para ocupação é caracterizada por grandes ocupantes que procuram baixos custos de ocupação para áreas de *back office*.

Preços Praticados

A pesquisa revelou preços pedidos para locação de escritórios entre R\$ 40/m² e R\$ 69/m² de área locável (por mês). Não foram identificadas transações pertinentes nos últimos 12 meses.

Fatores-chave de Valoração

- Embora o imóvel esteja inserido em uma região alternativa aos principais polos de escritórios da cidade, o imóvel possui boa acessibilidade, com boa oferta de transportes urbanos públicos e próximo a Marginal Pinheiros;
- Características construtivas e especificações técnicas de boa qualidade – lajes de grande porte, leiaute construtivo eficiente com possibilidade de múltipla ocupação, sistema de ar condicionado central, entre outros – condizentes com os edifícios de escritórios de bom padrão construtivo da região, mesmo que ainda pouco deficitário em relação a vagas de estacionamento;
- Os dois blocos foram 100% ocupados no ano de 2017, mediante contratos de 10 anos;
- A concorrência local (inclusive de espaços disponíveis no próprio condomínio) aliada a restrição de demanda do mercado de escritórios podem resultar em um processo de ocupação moderado e com ajustes nos preços de locação.

b. Raciocínio de Valor**Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado**

Principais premissas do fluxo de caixa projetado:

Área Bruta Locável:	9.993,21 m² privativos
Receita Atual Mensal:	R\$ 530.844 (R\$ 53/m²)
Crescimento Médio da Receita Potencial	1,0% a.a.
Taxa de Desconto (Atratividade)	8,50% - 9,50% a.a.
Taxa de Capitalização (Perpetuidade)	7,50% - 8,50% a.a.

A seguir, a tabela da sensibilidade dos resultados obtidos, considerando-se o valor presente líquido do fluxo de caixa projetado como o valor provável do imóvel avaliando:

Perpetuidade	Taxa de desconto		
	8,50%	9,00%	9,50%
7,50%	R\$ 75.300.000	R\$ 72.800.000	R\$ 70.400.000
8,00%	R\$ 72.900.000	R\$ 70.500.000	R\$ 68.200.000
8,50%	R\$ 70.900.000	R\$ 68.600.000	R\$ 66.400.000

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável**Base Fluxo de Caixa Descontado**

R\$ 66.400.000 a R\$ 75.300.000

4.5.8 Valoração**a. Opinião de Valor – Valor de Mercado**

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para 100% do imóvel em questão, na data de 01 de Outubro de 2020, estava em torno de **R\$ 70.500.000,00** (Setenta Milhões e Quinhentos Mil Reais).

b. Segregação de Valor para Fins Contábeis

■ Terreno:	R\$ 28.397.169,00;
■ Construções:	R\$ 42.102.831,00;
■ Vida Útil Remanescente:	41 anos.



A

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



[illegible]



B

FOTOGRAFIAS



FOTOGRAFIAS



VISTA DA AV. GUIDO CALOI E PONTE TRANSAMÉRICA



PORTARIA



ÁREA DE ESTACIONAMENTO EXTERNA



RESTAURANTE



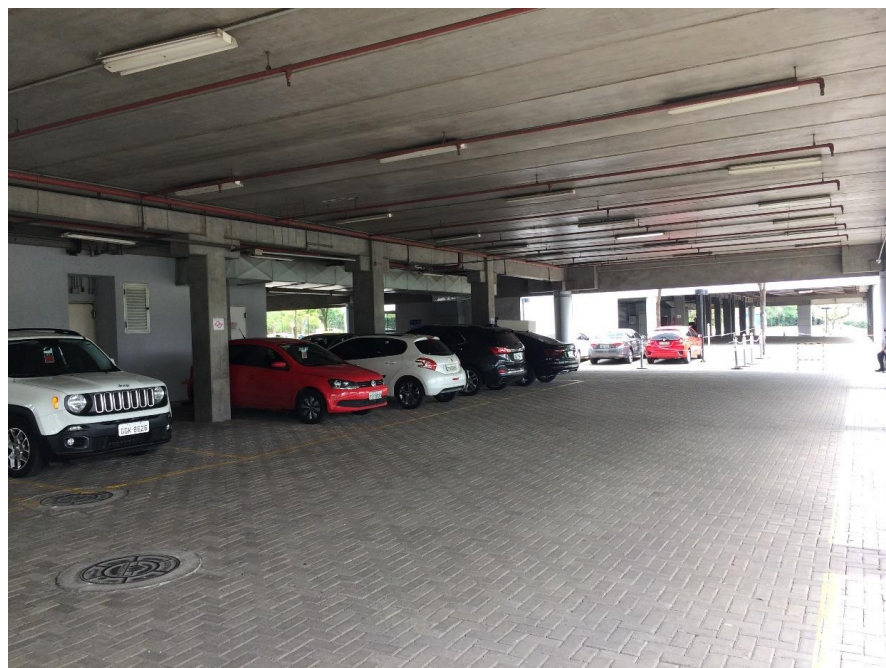
HALL DE ENTRADA E ELEVADORES | BLOCO 3



HALL DE ENTRADA E ELEVADORES | BLOCO 2



ÁREA DE ESCRITÓRIO | PAVIMENTO TIPO



ESTACIONAMENTO COBERTO



C

**EVIDÊNCIAS DE
MERCADO**





EVIDÊNCIAS DE MERCADO

Panamérica Park – Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

Ref. Nome do Edifício	Logradouro	Oferta/ Transação	Preço Unitário (R\$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	R\$/m²
1 CENESP (A)	AV. MARIA COELHO AGUIAR, 215	Oferta	50	0,90	1,05	1,05	50
2 CENESP (B)	AV. MARIA COELHO AGUIAR, 215	Oferta	40	0,90	1,05	1,05	40
3 CENESP (E)	AV. MARIA COELHO AGUIAR, 215	Oferta	40	0,90	1,05	1,05	40
4 CLARIANT	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 1801	Oferta	50	0,90	1,00	1,15	52
5 COMPLEXO 17007 NAÇÕES (TORRE ALPHA)	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 17007	Oferta	60	0,90	0,95	0,95	49
6 COMPLEXO 17007 NAÇÕES (TORRE ALPHA)	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 17007	Oferta	60	0,90	0,95	0,95	49
7 COMPLEXO 17007 NAÇÕES (TORRE ALPHA)	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 17007	Oferta	60	0,90	0,95	0,95	49
8 EENU - TORRE CORPORATIVA (A)	RUA VERBO DIVINO, 2001	Oferta	69	0,90	0,95	0,95	56
9 EENU - TORRE CORPORATIVA (A)	RUA VERBO DIVINO, 2001	Oferta	69	0,90	0,95	0,95	56
10 PANAMÉRICA PARK-BL 08 (COML)	AV. GUIDO CALDI, 1000	Oferta	45	0,90	1,00	1,00	40
11 SP HEADQUARTERS - IBIRAPUERA	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 22.833	Oferta	40	0,90	1,20	1,10	48
12 SP HEADQUARTERS - TRIANON	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 22.833, 0	Oferta	40	0,90	1,20	1,10	48
			52				48

Fonte: Departamento de Pesquisa da CBRE (11) 5185-4688, em consulta aos proprietários, ocupantes e representantes comerciais. Algumas informações foram suprimidas desta apresentação por motivos de confidencialidade.

Panamérica Park

Receita Potencial de Locação | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Escritórios para Locação					
Média	(R\$/m²)	48	Média Sanada	(R\$/m²)	48
Limite Inferior	- 30%	34	Limite Inferior	- 10%	43
Limite Superior	+ 30%	62	Limite Superior	+ 10%	53
Cálculo de Valor					
Valor Adotado	(R\$/m²)	50	Valor Médio	R\$ 499.700	50 /m² por mês
Área de Situação	(m²)	9.983	Limite Inferior	R\$ 449.700	45 /m² por mês
			Limite Superior	R\$ 549.700	55 /m² por mês



D

MEMORIAL DE CÁLCULO





MEMORIAL DE CÁLCULO | FLUXO DE CAIXA PROJETADO

For the Years Ending	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
	set-2021	set-2022	set-2023	set-2024	set-2025	set-2026	set-2027	set-2028	set-2029	set-2030	set-2031
Rental Revenue											
Scheduled Base Rent	6.022.070	5.995.920	5.995.920	6.108.015	6.116.438	6.116.438	6.288.819	6.274.837	6.364.790	6.364.790	6.541.578
Total Rental Revenue	6.022.070	5.995.920	5.995.920	6.108.015	6.116.438	6.116.438	6.288.819	6.274.837	6.364.790	6.364.790	6.541.578
Other Tenant Revenue											
Total Expense Recoveries	3.193.427	3.193.427	3.193.427	3.193.427	3.193.427	3.193.427	3.193.427	3.150.505	3.193.427	3.193.427	3.193.427
Total Other Tenant Revenue	3.193.427	3.193.427	3.193.427	3.193.427	3.193.427	3.193.427	3.193.427	3.150.505	3.193.427	3.193.427	3.193.427
Total Tenant Revenue	9.215.497	9.189.347	9.189.347	9.301.442	9.309.865	9.309.865	9.482.246	9.425.342	9.558.217	9.558.217	9.735.005
Other Revenue											
Parking	24.000	75.000	102.000	102.000	102.000	102.000	102.000	102.000	102.000	102.000	102.000
Total Other Revenue	24.000	75.000	102.000	102.000	102.000	102.000	102.000	102.000	102.000	102.000	102.000
Potential Gross Revenue	9.239.497	9.264.347	9.291.347	9.403.442	9.411.865	9.411.865	9.584.246	9.527.342	9.660.217	9.660.217	9.837.005
Vacancy & Credit Loss											
Vacancy Allowance	-301.103	-299.796	-299.796	-305.401	-305.822	-305.822	-314.441	-313.742	-318.239	-318.239	-327.079
Total Vacancy & Credit Loss	-301.103	-299.796	-299.796	-305.401	-305.822	-305.822	-314.441	-313.742	-318.239	-318.239	-327.079
Effective Gross Revenue	8.938.393	8.964.551	8.991.551	9.098.041	9.106.043	9.106.043	9.269.805	9.213.600	9.341.977	9.341.977	9.509.926
Operating Expenses											
IPJU	720.710	720.710	720.710	720.710	720.710	720.710	720.710	720.710	720.710	720.710	720.710
Condômbio	2.472.720	2.472.720	2.472.720	2.472.720	2.472.720	2.472.720	2.472.720	2.472.720	2.472.720	2.472.720	2.472.720
Total Operating Expenses	3.193.430	3.193.430	3.193.430	3.193.430	3.193.430	3.193.430	3.193.430	3.193.430	3.193.430	3.193.430	3.193.430
Net Operating Income	5.744.963	5.771.121	5.798.121	5.904.611	5.912.613	5.912.613	6.076.375	6.020.170	6.148.547	6.148.547	6.316.496
Leasing Costs											
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	318.239	0	0	0
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	0	318.239	0	0	0
Capital Expenditures											
Conservação e Manutenção	90.331	89.939	89.939	91.620	91.747	91.747	94.332	94.123	95.472	95.472	98.124
Total Capital Expenditures	90.331	89.939	89.939	91.620	91.747	91.747	94.332	94.123	95.472	95.472	98.124
Total Leasing & Capital Costs	90.331	89.939	89.939	91.620	91.747	91.747	94.332	412.362	95.472	95.472	98.124
Cash Flow Before Debt Service	5.654.632	5.681.182	5.708.182	5.812.991	5.820.866	5.820.866	5.982.042	5.607.808	6.053.075	6.053.075	6.218.372



Anexo 1

Sobre a Empresa

Avaliadora:

CBRE

CBRE



SOBRE A CBRE

Visão Geral

Com capacidades mais amplas e profundas do que qualquer outra empresa, a CBRE Group, Inc. (NYSE: CBRE) é a empresa líder mundial com serviços integrados para imóveis comerciais e investimentos imobiliários, com faturamento US\$ 21,34 bilhões em 2019.

Os mais de 90 mil profissionais da CBRE oferecem resultados excepcionais para clientes, investidores e ocupantes em mais de 100 países, incluindo mais de 90% das empresas da Fortune 100, combinando expertise do mercado local, serviços amplos, conhecimento especializado, bem como ferramentas e recursos de primeira linha.

A CBRE é a nº 1 no mercado global em locação, venda, terceirização, gestão e avaliação de imóveis. A CBRE é também a maior desenvolvedora de empreendimentos comerciais nos Estados Unidos e possui mais de US\$ 107 bilhões em ativos sob gestão dentro do seu negócio de investidores globais.

A CBRE está incluída na Fortune 500 desde 2008, ocupando o 146º lugar em 2019 e atualmente ocupa a 128ª posição (setembro 20). Também foi eleita a principal marca do setor pela Lipsey Company por 18 anos consecutivos e foi nomeada uma das “Empresas Mais Admiradas” da Fortune no mercado imobiliário por sete anos consecutivos, incluindo a posição de nº 1 em 2019. Também foi classificada como a Empresa Mais Ética do Mundo pelo Ethisphere Institute por seis anos consecutivos.

450 escritórios em mais de 100 países e mais de 90,000 colaboradores.

CBRE oferece uma ampla gama de serviços integrados, incluindo:

- Valoração e aconselhamento (realizados pelo nosso time de Valuation & Advisory Services);
- Serviços integrados a ocupantes, incluindo: *Facilities*, gestão de projetos e transações e serviços de consultoria estratégica (fornecidos por nosso Global Workplace Solutions Group);
- Gestão de Imóveis (realizados por nosso time de Asset Services);
- Locação de imóveis (coordenados por nosso time de Advisory and Transaction Services);
- Venda de imóveis e serviços de garantia (realizados por nosso time de Capital Markets);
- Gestão de investimentos (conduzidos por nossa subsidiária CBRE Global Investors);
- Serviços a Desenvolvedores (realizados pela subsidiária Trammell Crow Company).

Histórico da Companhia

A empresa que agora é a CBRE tem suas raízes em São Francisco e remete a 1906. Na década de 1940, a empresa cresceu e se tornou uma das maiores empresas de serviços imobiliários comerciais no oeste dos Estados Unidos. Nas décadas de 1960 e 1970, a empresa abriu o capital e expandiu seu portfólio de serviços e sua cobertura geográfica para se tornar um provedor de serviços completos com uma presença crescente nos Estados Unidos. Na década de 1980, a empresa era de propriedade da Sears, Roebuck.

O próximo marco importante ocorreu em 1989, quando empregados e outros adquiriram as operações da empresa da Sears para formar a CB Commercial. Ao longo da década de 1990, a CB Commercial agiu de forma agressiva para acelerar o crescimento e cultivar as capacidades globais para atender às demandas dos clientes. A empresa adquiriu firmas líderes em gestão de investimentos (West Mark Realty Advisors, agora CBRE Global Investors, em 1995), banco hipotecário (LJ Melody & Company, 1996) e administração de propriedades e empresas, bem como mercados de capitais e gestão de investimentos (Koll Real Estate Services, 1997).

A CB Commercial alcançou uma expansão global significativa com a aquisição em 1998 da REI Limited, braço internacional da Richard Ellis, cujas origens remontam a Londres em 1773. Neste momento, a empresa mudou seu nome para CB Richard Ellis, ou CBRE.

Pouco depois, a CBRE anunciou a aquisição da Hillier Parker May & Rowden, com sede em Londres, uma das principais empresas de serviços imobiliários que operam no Reino Unido. Com esse desenvolvimento, a CBRE se tornou a primeira empresa de serviços imobiliários com uma plataforma para fornecer serviços imobiliários integrados – por meio de uma empresa de administração e gestão comum – nas principais capitais de negócios do mundo.

Em 2003, a CBRE adquiriu o Insignia Financial Group e tornou-se a principal empresa de serviços imobiliários em Nova York e Londres. Em junho de 2004, a CBRE concluiu uma oferta pública inicial (IPO) bem-sucedida e começou a negociar suas Ações Ordinárias Classe A na Bolsa de Nova York e foi adicionada ao S&P 500 em 2006.

No final de 2006, a CBRE adquiriu a Trammell Crow Company para criar uma firma de serviços imobiliários com escala, escopo e ofertas de serviços sem precedentes. Em particular, a CBRE tornou-se líder global na prestação de serviços de outsourcing aos principais ocupantes, incluindo corporações, organizações de saúde e instituições do setor público. A empresa tem sido consistentemente classificada como a fornecedora Nº 1 de serviços a ocupantes pela Associação Internacional de Profissionais de Outsourcing.

Em 2011, a CBRE alcançou a liderança em outro segmento de negócios chave, adquirindo a maioria dos negócios de gestão de investimentos imobiliários da ING Group, N.V. A aquisição criou uma empresa com aproximadamente US\$ 90 bilhões de ativos de investimento sob administração. A empresa também mudou seu nome para CBRE Group Inc. naquele ano, a fim de alinhar melhor sua identidade com sua marca líder do setor.

Em 2013, a CBRE melhorou significativamente a sua plataforma de serviços de outsourcing de ocupantes na Europa, com a aquisição da Norland Managed Services Ltd, o fornecedor líder de serviços de engenharia técnica de construção no Reino Unido e na Irlanda.

Em 2015, a CBRE adquiriu a unidade de negócios Global Workplace Solutions da Johnson Controls (JCI) – uma fornecedora líder global de serviços integrados de gestão de instalações – fundindo-a com o atual negócio de Serviços a Ocupantes da CBRE, para criar o negócio CBRE's Global Workplace Solutions (GWS). A receita total ultrapassou US \$ 10 bilhões pela primeira vez. Além disso, a CBRE ficou em segundo lugar (em 500 empresas) em crescimento financeiro e desempenho da Barron's.

Em 2017, a Forbes e a Fortune nomearam a CBRE como uma das melhores empregadoras dos Estados Unidos para a diversidade e inclusão, e a Euro Money votou na CBRE como consultora imobiliária global do ano pelo sexto ano consecutivo.

Em 2018, a Fortune classificou a CBRE como uma das empresas mais admiradas do setor imobiliário pelo sexto ano consecutivo e a The Lipsey Company classificou a CBRE como a principal marca imobiliária pelo 17º ano consecutivo. Além disso, a CBRE mudou seu símbolo na Bolsa de Valores de Nova York para "CBRE".

Histórico da CBRE:

- **1773** - William Ellis se configura como "apoioador e avaliador" em Londres. Alguns anos depois, empregando seu sobrinho, Richard Ellis como seu aprendiz. A família Ellis administrou e expandiu continuamente a empresa até 1938.
- **1906** - Colbert Coldwell fundou a Tucker, Lynch & Coldwell em São Francisco, Califórnia.
- **1995** - Aquisição da Westmark Realty Advisors. Expande as capacidades de gestão de investimento, agora conhecidas como CBRE Investors.
- **1996** - Aquisição da LJ Melody & Co. Torna-se um grande criador e prestador de serviços de hipotecas comerciais dos EUA. Agora conhecido como CBRE Melody.
- **1997** - Aquisição da Koll Real Estate Services. Torna-se um líder em gestão de imóveis e *facilities*.
- **1998** - Aquisição das operações da Richard Ellis fora do Reino Unido. Nome alterado para CB Richard Ellis. Operações em 29 países. Aquisição da Hillier Parker no Reino Unido.
- **1999** - A CBRE opera em mais de 250 mercados locais. A CBRE faz parceria com a Ikoma, estabelecendo a presença da CBRE no Japão.
- **2001** - O Management Buy-Out leva a empresa para o setor privado.
- **2003** - Aquisição da Insignia. Torna-se o principal provedor de serviços do setor, com operações líderes em Nova York e Londres. Reúne a marca global CB Richard Ellis.
- **2004** - CBRE lança oferta pública inicial na Bolsa de Valores de Nova York como "CBRE". A receita supera US\$ 2,0 bilhões.
- **2005** - CBRE entra na lista Fortune 1000 no número 676 e é adicionada ao índice Russell 1000.
- **2006** - A CBRE comemora seu 100º aniversário. CBRE nomeada para S&P 500. Aquisição da Trammell Crow Company.
- **2007** - A CBRE é nomeada entre as 50 Melhores Empresas da Classe pela BusinessWeek. A CBRE é nomeada uma das 100 Empresas de Crescimento Mais Rápido da Fortune.
- **2008** - A CBRE torna-se a primeira prestadora de serviços de imóveis comerciais incluída na Fortune 500.
- **2011** - A CBRE adquire o negócio de gestão de investimentos imobiliários do ING na Europa e na Ásia e o seu negócio de valores mobiliários cotados. A CBRE classificou a empresa de terceirização de topo da indústria imobiliária pela IAOP. Muda o nome para CBRE Group, Inc.
- **2012** - A CBRE é a primeira empresa de serviços imobiliários classificada entre as cinco principais empresas de serviços a ocupantes em todos os setores pela Associação Internacional de Profissionais de Outsourcing.

- **2013** - A CBRE adquire a Norland Managed Services Ltd, fornecedora líder de serviços de engenharia técnica de construção no Reino Unido e na Irlanda. Aquisição impulsiona negócios de terceirização de ocupantes na Europa. A CBRE votou como consultora imobiliária global do ano pela Euromoney pelo segundo ano consecutivo.
- **2015** - A CBRE adquiriu a Global Workplace Solutions (GWS) da Johnson Controls. A GWS é uma provedora líder de soluções de gerenciamento de instalações integradas em uma base global. A receita total ultrapassou US\$ 10 bilhões pela primeira vez.
- **2016** - A Forbes a nomeou a 15ª Melhor Empregadora da CBRE América.
- **2017** - Euromoney votou a CBRE como consultora imobiliária global do ano pelo sexto ano consecutivo.
- **2017** - A Forbes e a Fortune nomearam a CBRE uma das principais empresas em diversidade.
- **2018** - A CBRE foi eleita a principal marca do setor pela The Lipsey Company por 17 anos consecutivos.
- **2019** - A CBRE é nomeada Companhia Mais Ética do Mundo pelo sexto ano consecutivo.
- **2019** - A Fortune nomeou a CBRE como a Empresa Mais Admirada pelo sétimo ano consecutivo.

CBRE no Brasil

Richard Ellis, hoje CBRE, foi estabelecida no Brasil em 1979 e se orgulha de ter se tornado uma das maiores plataformas de negócios do Brasil e da América Latina. Atuamos em todo o território nacional através de departamentos especializados e equipados para oferecer o melhor atendimento a todos os clientes.

Dentro de uma política internacional agressiva, através de aquisições de várias empresas em todo o mundo, a empresa expandiu extraordinariamente suas operações para ocupantes e usuários de escritórios e indústrias, tanto no exterior quanto no Brasil.

Da mesma forma, investidores nacionais e internacionais encontram na empresa um "porto seguro" para realizar aquisições e analisar investimentos dos mais variados segmentos. Com base na sua vasta experiência, a CBRE está preparada para ajudar investidores, desenvolvedores e construtores como ocupantes e proprietários em todas as fases do trabalho, incluindo a avaliação de imóveis, através da qual alcançamos hoje o mais alto grau de credibilidade nos mais diversos segmentos de mercado.

Hoje, a CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e no mundo, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba.

Seja local, regional, nacional ou global, a CBRE aplica sua expertise, inteligência e recursos para ajudar os clientes a tomar decisões informadas em seus negócios.

A força da CBRE, aplicada em todos os serviços e relacionamentos com clientes, compreende:

- Conhecimento íntimo de praticamente todos os principais mercados do mundo;
- Capital intelectual e recursos tecnológicos que resultam em ferramentas analíticas, de pesquisa e de serviço superiores para nossos profissionais;
- Histórico comprovado de atender às necessidades do cliente;

- Liderança em praticamente todas as linhas de atendimento;
- Estrutura organizacional que extrai o melhor da experiência coletiva da empresa.

Tudo isso combinado fortalece nossa equipe e nossos clientes com as informações necessárias para antecipar as oportunidades de mercado, obter vantagem competitiva e executar a melhor estratégia imobiliária possível.

Desempenho no Brasil - 2019¹⁰

- 1,1 milhão de m² de transações de venda de terrenos;
- 9 239.000 m² em projetos gerenciados;
- 5,9 milhões de metros quadrados em consultoria de construção;
- 4,0 milhões de metros quadrados em gestão de propriedades;
- 2,8 milhões de metros quadrados em armazéns logísticos e industriais avaliados;
- 2,6 milhões de metros quadrados em escritórios avaliados;
- 2,9 milhões de m² de ABL (área bruta locável) analisados em shopping centers;
- 1,9 milhão de metros quadrados em estudos de desenvolvimento;
- R\$ 2,3 bilhões em transações de venda de investimentos realizadas;
- R\$ 4,7 bilhões em contratos de arrendamento mercantil (valor total do contrato);
- R\$ 92,4 bilhões em valor de mercado avaliado em todo o Brasil.

Nossos Valores RISE

RESPEITO	Agimos com consideração pelas ideias dos outros e compartilhamos informações abertamente para inspirar confiança e incentivar a colaboração.
INTEGRIDADE	Ninguém, nenhum negócio e nenhum cliente é maior do que o nosso compromisso com a nossa empresa e o que defendemos.
SERVICE	Abordamos os desafios de nossos clientes com entusiasmo e diligência, construindo relacionamentos de longo prazo, conectando as pessoas, capital e oportunidades certos.
EXCELÊNCIA	Nós nos concentramos incansavelmente na criação de resultados vitoriosos para nossos clientes, funcionários e acionistas.

¹⁰ Desempenho apurado em dezembro de 2019.

Reconhecimentos em 2019

FORTUNE	Empresa no Fortune 500 desde o ano de 2008, estando na 146ª em 2019 e ocupando atualmente a 128ª posição em 2020 (setembro 20).
FORBES	Nomeada uma das melhores grandes empregadores dos Estados Unidos, um dos melhores empregadores para mulheres e recém-formados e uma das principais empresas para a diversidade.
FORTUNE	Empresa imobiliária mais admirada em 2019, aparecendo sete anos consecutivos na lista.
FORTUNE AND GREAT PLACE TO WORK®	Nomeado o Melhor Local de Trabalho para a Diversidade nos Estados Unidos em 2017.
LIPSEY	Classificada como a melhor marca imobiliária por 18 anos consecutivos.
IAOP	Classificada entre os principais prestadores de serviços de terceirização, em todos os setores, por dez anos consecutivos.
EUROMONEY	Consultoria Imobiliária Global do Ano em seis dos últimos sete anos.
BARRON'S	Uma das maiores empresas para a sustentabilidade por dois anos consecutivos.
ETHISPHERE	Nomeada uma das empresas mais éticas do mundo por seis anos consecutivos.
DOW JONES SUSTAINABILITY INDEX	Incluído no DJSI North America por cinco anos consecutivos.
U.S. ENVIRONMENTAL PROTECTION AGENCY	U.S. EPA ENERGY STAR por doze anos consecutivos.
CENTER FOR COMPANIES THAT CARE	Nomeado para Honor Roll por doze anos consecutivos.
NEWSWEEK	A melhor empresa de serviços imobiliários em 2017 em rankings "verdes".
BUSINESS EQUALITY NETWORK	Premiado com um Prêmio LGBTQ de Excelência em Igualdade de Negócios 2017 inaugural.
MORTGAGE BANKERS ASSOCIATION	Homenageado com o Prêmio Inaugural de Diversidade e Inclusão
VICTORY MEDIA	Conquistou a designação Military Friendly® Employer em 2018 pelo sétimo ano consecutivo.

CORPORATE EQUALITY INDEX

Recebeu uma pontuação perfeita pelo sexto ano consecutivo no Índice de Igualdade Corporativa 2019 da Human Rights Campaign Foundation.

ETHISPHERE INSTITUTE

Eleita em 2019 a Empresa mais Ética do Mundo pelo sexto ano consecutivo.

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV

CREA N.º 172.783/D

Director Valuation & Advisory Service

Para e em nome de:

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

Composição do Relatório

Este Relatório de Valoração e Estudo de Viabilidade de FII é composto por um total de 209 páginas, não havendo mais texto ou informações a partir deste ponto.





ANEXO VIII
INFORME ANUAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

02/03/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	39.317.150/0001-69
Data de Funcionamento:	23/12/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:		Quantidade de cotas emitidas:	0,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Iguatemi, 151, 19º andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 01451-011	Telefones:	(11)31330350
Site:	www.brtrust.com.br	E-mail:	fii@brtrust.com.br
Competência:	03/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	Av Presidente Juscelino Kubitschek 1909, 1909, Vila Nova Conceição - São Paulo - SP, CEP: 04.543-907	(11) 2572-6423
1.4	Formador de Mercado:	./-/-		
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO BRADESCO BBI S.A.	06.271.464/0073-93	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, São Paulo-SP	(11) 3847-5000
1.6	Consultor Especializado: BR PROPERTIES S.A	00.697.775/0001-49	Av.Das Nações Unidas, 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo	(11) 2188-0155
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-/-		
1.8	Outros prestadores de serviços: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: n/a			
4.	Análise do administrador sobre:			

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=152194&cvm=true>

1/4

02/03/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

4.1	Resultado do fundo no exercício findo		
	n/a		
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo		
	n/a		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	n/a		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	Não possui informação apresentada.		
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Rua Iguatemi nº 151, 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão da carteira do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a (i) 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (caso tal base seja de até R\$1.000.000,00 (um bilhão de reais)), (ii) 1,14% (um inteiro e quatorze centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (caso tal base esteja entre R\$1.000.000,01 (um bilhão de reais e um centavo) e R\$2.000.000,00 (dois bilhões de reais)) e (iii) 1,11% (um inteiro e onze centésimos por cento) ao ano, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (caso tal base seja superior a R\$2.000.000,00 (dois bilhões de reais)), observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a contar da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	0,00	0,00%	0,00%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Danilo Christóforo Barbieri	Idade: 41

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=152194&cvm=true

2/4

02/03/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

Profissão:	Administrador de empresas	CPF:	28729710847		
E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	Formação acadêmica:	Administrador de empresas		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/04/2018		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário		
BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 até 03/2016	Superintendente	Country Head da Santander Securities Services		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brltrust.com.br					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. www.brltrust.com.br					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Daniela Assarito Bonifacio Boroviez – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo: As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.					
Anexos					
5. Fatores de Risco					

Nota

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=152194&cvm=true>

3/4

02/03/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



ANEXO IX

MINUTA DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MODELO DA PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: [NOME DO INVESTIDOR PESSOA JURÍDICA], [sociedade por ações/sociedade limitada/instituição financeira] com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº [•], neste ato representada nos termos do seu [contrato social/estatuto social] {ou} [NOME DO INVESTIDOR PESSOA FÍSICA], brasileiro(a), [estado civil], [profissão], portador(a) da Cédula de Identidade R.G. nº [•] e inscrito(a) no Cadastro Nacional da Pessoa Física (“CPF”) sob o nº [•], residente e domiciliado(a) na Cidade de [•], Estado de [•] {ou} [NOME DO INVESTIDOR FUNDO DE INVESTIMENTO], fundo de investimento constituído nos termos da regulamentação aplicável, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº [•], neste ato devidamente representado por seu administrador, [denominação do administrador], sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para realizar a administração de fundos de investimento, com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], inscrita no CNPJ sob o nº [•], neste ato representada nos termos do seu [contrato social/estatuto social].

OUTORGADOS: RODRIGO DE MESQUITA PEREIRA, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 94.005, DANIEL ALVES FERREIRA, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 140.613, JOYCE COSTA CURTA PACHECO, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 268.531, PAULO ROBERTO BELLENTANI BRANDÃO, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 273.180, ANDERSON CARLOS KOCH, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 282.288, CHRISTIANO MARQUES DE GODOY, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 154.078, RICARDO JOSÉ MARTINS GIMENEZ, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 151.824, MICHELE DA SILVA GONSALES, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 267.794, JOSÉ ROBERTO SILVEIRA QUEIROZ, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 235.571, DIANE FLAVIA MAIA DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 413.210, LIVIA BEATRIZ SILVA DO PRADO, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 292.427, todos integrantes do escritório Alves Ferreira & Mesquita Sociedade de Advogados, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 9º andar, CEP: 01452-000

PODERES: O OUTORGANTE confere poderes ao OUTORGADO para, isoladamente e em nome do OUTORGANTE, pelo presente instrumento particular de procuração sob condição suspensiva, conforme a baixo indicado (“Procuração”):

(i) representar o OUTORGANTE, enquanto cotista do **BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 39.317.150/0001-69 (“Fundo”), em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo (“Assembleia Geral”), seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), cuja ordem do dia irá deliberar sobre a possibilidade de (1) a aquisição, pelo Fundo, de: (A) fração

ideal do imóvel Complexo Centenário Plaza, localizado na Rua Flórida nº 1.970, Cidade Monções, CEP 04565-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, registrado no 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo sob as matrículas nº 144.671 a 144.735 e 122.695 (“Complexo Centenário Plaza”); **(B)** fração ideal do imóvel Edifício TNU, localizado na Avenida das Nações Unidas nº 12.495, Cidade Monções, CEP 13473-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, registrado no 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo sob as matrículas nº 202.643 a 202.661 (“Edifício TNU”); **(C)** determinadas unidades do imóvel Condomínio Panamérica Park, localizado na Avenida Guido Caloi nº 1.000, Morro da Barra, Capela do Socorro (blocos 2 e 3), CEP 05802-140, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob as matrículas nº 310.102, 310.103, 310.104, 310.105 e 310.106 (“Condomínio Panamérica Park”); **(D)** fração ideal do imóvel Edifício Passeio Corporate, localizado na Rua do Passeio nº 38, com numeração suplementar pela Rua das Marrecas nº 20, e Rua Evaristo da Veiga nº 65, Centro, CEP 20021-290, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, registrado no 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro sob a matrícula nº 50.046 (“Edifício Passeio Corporate”); **(E)** fração ideal do imóvel Edifício Manchete, localizado na Rua do Russel nº 804, Glória, CEP 22210-010, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, registrado no 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro sob as matrículas nº 108.604 e 43.781 (“Edifício Manchete” e, em conjunto com o Complexo Centenário Plaza, o Edifício TNU, o Condomínio Panamérica Park e o Edifício Passeio Corporate, “Ativos-Alvo”), todos de propriedade do Consultor Imobiliário, de acordo com os termos e condições descritos detalhadamente na seção “Destinação dos Recursos”, na página [--] do “*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do BR Properties Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Prospecto”); e **(2)** a ratificação da contratação, pelo Fundo, da **BRPR A ADMINISTRADORA DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Avenida das Nações Unidas, 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, parte, CEP 04578-000, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.082.535/0001-23 (“Administradora Predial”), parte relacionada ao Consultor Imobiliário do Fundo, para a prestação de serviços de gestão predial dos Ativos-Alvo; **(3)** a ratificação da contratação, pelo Fundo, do Consultor Imobiliário para a prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, bem como a autorização para assumir automaticamente a função de gestor do Fundo uma vez obtido o respectivo credenciamento como gestor de valores mobiliários perante a CVM e a ANBIMA. As deliberações constantes dos itens **(1)**, **(2)** e **(3)** são necessárias, tendo em vista que a aquisição dos Ativos-Alvo, a contratação da Administradora Predial como Administradora Imobiliária e a contratação do Consultor Imobiliário para a função de gestor do Fundo configuram potenciais conflitos de interesse, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e conforme descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta” do Prospecto;

(ii) votar, no âmbito da Assembleia Geral, conforme orientação de voto abaixo;

(ii) assinar e rubricar a ata da Assembleia Geral e os respectivos livros de atas de assembleias gerais e de presença, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, nos termos desta Procuração, como se o **OUTORGANTE** estivesse presente na Assembleia Geral e os tivesse praticado pessoalmente; e

(iv) praticar todos e quaisquer outros atos que se façam necessários a o bom e fiel cumprimento deste mandato.

Com relação à ordem do dia da Assembleia Geral, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos ao **OUTORGADO** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

(1) Aquisição dos Ativos-Alvo:

(A) Aquisição do Complexo Centenário Plaza:

[] **APROVA**, sem qualquer ressalva, a aquisição, pelo Fundo, de fração ideal do Complexo Centenário Plaza, de propriedade do Consultor Imobiliário, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia Geral e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto.

[] **NÃO APROVA** a aquisição, pelo Fundo, de fração ideal do Complexo Centenário Plaza, de propriedade do Consultor Imobiliário, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia Geral e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto.

[] **ABSTÉM-SE** de votar neste item no âmbito da Assembleia Geral.

(B) Aquisição do Edifício TNU:

[] **APROVA**, sem qualquer ressalva, a aquisição, pelo Fundo, de fração ideal do Edifício TNU, de propriedade do Consultor Imobiliário, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia Geral e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto.

[] **NÃO APROVA** a aquisição, pelo Fundo, de fração ideal do Edifício TNU, de propriedade do Consultor Imobiliário, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia Geral e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto.

[] **ABSTÉM-SE** de votar neste item no âmbito da Assembleia Geral.

(C) Aquisição do Condomínio Panamérica Park:

[] **APROVA**, sem qualquer ressalva, a aquisição, pelo Fundo, de determinadas unidades do Condomínio Panamérica Park, de propriedade do Consultor Imobiliário, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia Geral e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto.

[] **NÃO APROVA** a aquisição, pelo Fundo, de determinadas unidades do Condomínio Panamérica Park, de propriedade do Consultor Imobiliário, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia Geral e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto.

[] **ABSTÉM-SE** de votar neste item no âmbito da Assembleia Geral.

(D) Aquisição do Edifício Passeio Corporate:

[] **APROVA**, sem qualquer ressalva, a aquisição, pelo Fundo, de fração ideal do Edifício Passeio Corporate, de propriedade do Consultor Imobiliário, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia Geral e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto.

[] **NÃO APROVA** a aquisição, pelo Fundo, de fração ideal do Edifício Passeio Corporate, de propriedade do Consultor Imobiliário, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia Geral e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto.

[] **ABSTÉM-SE** de votar neste item no âmbito da Assembleia Geral.

(E) Aquisição do Edifício Manchete:

[] **APROVA**, sem qualquer ressalva, a aquisição, pelo Fundo, de fração ideal do Edifício Manchete, de propriedade do Consultor Imobiliário, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia Geral e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto.

[] **NÃO APROVA** a aquisição, pelo Fundo, de fração ideal do Edifício Manchete, de propriedade do Consultor Imobiliário, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia Geral e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto.

[] **ABSTÉM-SE** de votar neste item no âmbito da Assembleia Geral.

(2) Ratificação da contratação da Administradora Predial

[] **APROVA**, sem qualquer ressalva, e ratifica a contratação, pelo Fundo, da Administradora Predial, parte relacionada ao consultor imobiliário do Fundo, para a prestação de serviços de gestão predial dos Ativos-Alvo, na forma da ordem do dia da Assembleia Geral e nos termos descritos no Prospecto.

[] **NÃO APROVA** a contratação, pelo Fundo, da Administradora Predial, parte relacionada ao consultor imobiliário do Fundo, para a prestação de serviços de gestão predial dos Ativos-Alvo, na forma da ordem do dia da Assembleia Geral e nos termos descritos no Prospecto.

[] **ABSTÉM-SE** de votar neste item no âmbito da Assembleia Geral.

(3) Ratificação da contratação do Consultor Imobiliário para prestação dos serviços de consultor imobiliário do Fundo e, assim que credenciado, como gestor do Fundo:

[] **APROVA**, sem qualquer ressalva, e ratifica a contratação, pelo Fundo, do Consultor Imobiliário, para a prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, bem como para assumir automaticamente a função de gestor do Fundo uma vez obtido o respectivo credenciamento como

gestor de valores mobiliários perante a CVM e a ANBIMA, na forma da ordem do dia da Assembleia Geral e nos termos descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto.

[] **NÃO APROVA** a contratação, pelo Fundo, do Consultor Imobiliário, para a prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, bem como para assumir automaticamente a função de gestor do Fundo uma vez obtido o respectivo credenciamento como gestor de valores mobiliários perante a CVM e a ANBIMA, na forma da ordem do dia da Assembleia Geral e nos termos descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto.

[] **ABSTÉM-SE** de votar neste item no âmbito da Assembleia Geral.

DECLARAÇÕES E CONDIÇÕES ADICIONAIS

- a) Declaro para todos os fins que, antes de outorgar a presente procuração, tive acesso, recebi e tomei conhecimento acerca do teor do Regulamento, do Prospecto e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada;
- b) A presente Procuração (i) não é obrigatória; (ii) não é irrevogável ou irrevocabível; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição dos Ativos-Alvo e ratificação das contratações; (iv) está sendo outorgada sob condição suspensiva, consistente na materialização e manutenção do **OUTORGANTE** na condição de cotista do Fundo quando da realização da Assembleia Geral, sendo que, sem prejuízo das vedações de transferência de Cotas prevista no Prospecto, caso o **OUTORGANTE** não se torne ou deixe de ser cotista do Fundo à época da realização da Assembleia Geral, esta Procuração será considerada automaticamente revogada; e (v) é outorgada por cotista do Fundo que, antes da outorga da Procuração, teve acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no Prospecto, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta;
- c) Tendo em vista que os Ativos-Alvo são de propriedade do Consultor Imobiliário e que a Administradora Predial é parte relacionada ao Consultor Imobiliário, as aquisições acima descritas, e a contratação e do Consultor Imobiliário para a prestação de serviços de consultoria imobiliária e, como gestor do Fundo uma vez que obtido seu respectivo credenciamento como gestor de valores mobiliários perante a CVM e a ANBIMA, bem como a ratificação da contratação da Administradora Predial pelos respectivos condomínios dos Ativos-Alvo, são consideradas operações com Partes Relacionadas ao Fundo e ao Consultor Imobiliário e, portanto, consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e § 2º, e do artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, a concretização de referida aquisição e contratação dependerá da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo possuir mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo possuir até 100 (cem) Cotistas;
- d) O outorgado não poderá ser o Administrador, o Consultor Imobiliário, o gestor do Fundo ou qualquer Parte Relacionada a eles;
- e) Esta Procuração está sendo outorgada facultativamente, podendo ser revogada e retratada a qualquer tempo pelo **OUTORGANTE**, (i) até o dia anterior à data de realização da Assembleia Geral, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 15º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo CEP 01451-011, A/C “Bruno Silva”; (ii) até o momento de realização da Assembleia

Geral, digitalmente, mediante envio para o e-mail voto.fii@brltrust.com.br e e.voto@alfin.adv.br; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à Assembleia de Conflito de Interesses;

- f) O Administrador e o Consultor Imobiliário incentivam os cotistas do Fundo a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que as matérias em deliberação se enquadram entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado no Prospecto Definitivo;
- g) É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do **OUTORGADO**;
- h) Esta Procuração é válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar desta data ou até a data de realização da Assembleia Geral ou suas eventuais reconvoções, suspensões ou novos procedimentos de instalação, o que ocorrer primeiro.

Os termos e expressões utilizados em letra maiúscula nessa Procuração, no singular ou no plural, e que não tenham sido aqui especificamente definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento e no Prospecto.

[Local], [•] de [•] de 2021.

[COTISTA]



BR Properties

BR PROPERTIES
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®