

PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO

LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 34.598.181/0001-11

na quantidade de até 1.565.257 (um milhão, quinhentas e sessenta e cinco mil, duzentas e cinquenta e sete) cotas, perfazendo um montante total de até

**R\$ 150.061.188,59**

(cento e cinquenta milhões, sessenta e um mil, cento e oitenta e oito reais e cinquenta e nove centavos)



Código ISIN: BRLLGCPCT006  
Código de negociação na B3: LGCP11  
Tipo ANBIMA: Fil Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística

**LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 34.598.181/0001-11 ("Fundo"), representado por seu administrador **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ sob nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública de até 1.565.257 (um milhão, quinhentas e sessenta e cinco mil, duzentas e cinquenta e sete) novas cotas ("Novas Cotas"), integrantes da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), ao preço de emissão de R\$ 95,87 (noventa e cinco reais e oitenta e sete centavos) por Nova Cota, definido com base na média do valor de mercado das Cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento entre os dias 15 de junho de 2020 a 14 de setembro de 2020, que corresponde a 90 (noventa) dias anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado (exclusivo) e aplicando-se um desconto de 4,32% (quatro inteiros e trinta e dois centésimos por cento) sobre tal valor, nos termos do inciso I do artigo 40 do Regulamento ("Preço por Nova Cota"), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, conforme abaixo definida, perfazendo o montante de até R\$ 150.061.188,59 (cento e cinquenta milhões, sessenta e um mil, cento e oitenta e oito reais e cinquenta e nove centavos) ("Montante da Oferta"). Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitada a captação mínima da Oferta de R\$ 66.849.192,30 (sessenta e seis milhões, oitocentos e quarenta e nove mil, cento e noventa e dois reais e trinta centavos), equivalente a 697.290 (seiscentas e noventa e sete mil, duzentas e noventa) Novas Cotas ("Montante 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"). A Oferta Pública será realizada no Brasil, com a intermediação da **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder") e do **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Prestes Epifânio Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, inscrita no CNPJ sob nº 06.271.454/0103-43 ("**Bradesco BBI**"), e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**", sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores Não Institucionais ("**Participantes Especiais**"), e, em conjunto com os Coordenadores, as "**Instituições Participantes da Oferta**". Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Observado os termos e condições estabelecidos no artigo 41 do Regulamento, será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles cotistas que subscreverem e integrarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto), a taxa de distribuição no mercado primário em um percentual fixo de 4,31% (quatro inteiros e trinta e um centésimos por cento) sobre o Preço por Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas aos Coordenadores pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (g) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o montante da Oferta ("**Taxa de Distribuição no Mercado Primário**"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição no Mercado Primário seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos investidores da Oferta que vierem a adquirir Novas Cotas, da Taxa de Distribuição no Mercado Primário serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, quais sejam, aquelas indicadas nos itens "b" a "g" acima, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "f" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Caso a Oferta não venha a lograr êxito ou o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição no Mercado Primário seja insuficiente para cobrir os custos previstos no item "f" acima, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Consultor Imobiliário. Em nenhuma hipótese as despesas vinculadas à distribuição das Novas Cotas serão arcadas pelo Fundo. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

OFERTA	PREÇO POR NOVA COTA (R\$)*	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO (R\$)**	TOTAL (R\$)**
Por Nova Cota	95,87	4,13	100,00
<b>Volume Total</b>	<b>150.061.188,59</b>	<b>6.464.511,41</b>	<b>156.525.700,00</b>

\* O Preço por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário.  
\*\* O valor em reais da Taxa de Distribuição no Mercado Primário.

\*\*\* Valor em reais equivalente ao somatório do Preço por Nova Cota e da Taxa de Distribuição no Mercado Primário.

O valor mínimo a ser subscrito por investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 958,70 (novecentos e cinquenta e oito reais e setenta centavos) por investidor, considerando o Preço por Nova Cota, o qual não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, e de R\$ 1.000,00 (mil reais), considerando a Taxa de Distribuição no Mercado Primário ("**Investimento Mínimo**"), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 109 deste Prospecto Preliminar, ainda, o investimento Mínimo não é aplicável aos atuais cotistas quando do exercício do Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, hipótese em que o cotista poderá subscrever valor inferior ao Investimento Mínimo, na proporção a que tiver direito, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos do artigo 37 do Regulamento.

Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possa, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a ser sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta (conforme definidos neste Prospecto), da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais ("**Procedimento de Alocação de Ordens**"). Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens os investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas. O investimento nas Novas 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 "Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta", na seção "Fatores de Risco", na página 179 deste Prospecto.

A constituição do Fundo foi formalizada por meio do Instrumento Particular de Constituição do Imob I Fundo de Investimento Imobiliário, celebrado pelo Administrador em 01 de agosto de 2019, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, sob nº 01587354, em 05 de agosto de 2019.

Em 09 de outubro de 2019, o Administrador aprovou, por ato próprio, por meio do Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Imob I Fundo de Investimento Imobiliário, (i) a alteração da denominação do Fundo para LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário; e (ii) a última versão do regulamento, anexo ao referido instrumento ("Regulamento").

A realização da Emissão e da Oferta das Novas Cotas foi aprovada por meio do Ato do Administrador para Aprovação da 2ª (segunda) Emissão de Cotas do LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário, datado de 15 de setembro de 2020, em consonância com o disposto no artigo 39 do Regulamento, o qual estabelece que o Administrador está autorizado a deliberar por realizar novas emissões de Cotas, desde que necessária de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado do Fundo.

Os serviços de consultoria imobiliária especializada ao Fundo são prestados pela **LOG COMERCIAL PROPRIETES E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck nº 621, 10º Andar, Conjunto 02, Bairro Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob nº 09.041.168/0001-10 ("Consultor Imobiliário").

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 21 DE SETEMBRO DE 2020, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

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" VIGENTE A PARTIR DE 20 DE JULHO DE 2020.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E SERÁ CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUIDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

AS NOVAS COTAS INTEGRALIZADAS, APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSAS DE VALORES POR MEIO DA B3.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NA PÁGINA 149.

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

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

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADEÇÃO 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 NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

Consultor Imobiliário



Coordenador Líder



Coordenador



Assessor Legal do Consultor Imobiliário

DEMAREST

Assessor Legal da Oferta



Issalca  
Ishikawa  
Peysner  
Comarcchia  
Assolini

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>1. DEFINIÇÕES .....</b>	<b>7</b>
<b>2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA.....</b>	<b>29</b>
<b>3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA .....</b>	<b>53</b>
Breve Histórico do Administrador .....	55
Breve Histórico do Coordenador Bradesco BBI.....	55
Breve Histórico do Consultor Imobiliário .....	57
Modelo de Negócio do Consultor Imobiliário .....	57
Histórico e Visão Geral do Consultor Imobiliário.....	58
Presença Nacional.....	59
Base de Cliente Diversificada.....	59
Modelo de Negócios Diferenciado .....	62
Tese de Investimentos.....	62
<b>4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA .....</b>	<b>63</b>
Características da Oferta .....	65
A Oferta .....	65
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão das Novas Cotas .....	65
Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta .....	65
Distribuição Parcial.....	65
Regime de Distribuição das Novas Cotas .....	67
Preço por Nova Cota.....	67
Taxa de Distribuição no Mercado Primário.....	68
Valores Mínimo e Máximo e Limites de Aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo .....	68
Características, Vantagens e Restrições das Novas Cotas .....	69
Público Alvo da Oferta .....	70
Destinação dos Recursos .....	71
Descrição dos Ativos Alvo da Oferta .....	78
Estratégia do Fundo .....	94
Ônus e gravames que recaem sobre os Ativos Alvo da Oferta .....	96
Empreendimento Contagem .....	96
Empreendimento Goiânia.....	97
Empreendimento Gaiolli.....	97
Empreendimento Rio Campo Grande.....	98
Promessas de Venda e Compra.....	98
Seguros.....	99
Plano de Distribuição.....	100
Direito de Preferência.....	102
Pedido de Subscrição .....	104
Período de Subscrição.....	105
Inadequação de Investimento.....	105
Pessoas Vinculadas.....	105
Procedimento de Alocação de Ordens.....	106
Oferta Não Institucional .....	106
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.....	109
Oferta Institucional .....	110
Critério de Colocação da Oferta Institucional .....	111
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....	111

Alocação e Liquidação da Oferta .....	112
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Novas Cotas .....	113
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas e Formador de Mercado .....	114
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta ..	115
Negociação no Mercado Secundário .....	117
Contrato de Distribuição .....	117
Instituições Participantes da Oferta .....	124
Demonstrativo dos Custos da Oferta .....	125
Cronograma Indicativo da Oferta .....	126
Outras informações .....	127
<b>5. SUMÁRIO DO FUNDO .....</b>	<b>129</b>
Funcionamento de um Fundo de Investimento Imobiliário: .....	135
Estratégia do Fundo .....	136
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo:.....	140
Tributação aplicável ao Fundo .....	141
Comparativo do mercado de galpões industriais entre Brasil e México .....	144
Principais Fatores de Risco do Fundo .....	144
<b>6. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>149</b>
Fatores macroeconômicos relevantes.....	149
Riscos institucionais .....	150
Risco de mercado .....	151
Risco de crédito .....	152
Riscos relacionados à liquidez dos ativos da carteira e das Cotas.....	152
Risco da Marcação a Mercado.....	153
Riscos tributários .....	153
Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93 .....	154
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	154
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas / Risco Regulatório .....	155
Risco jurídico .....	155
Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	156
Risco de desempenho passado .....	156
Risco decorrente de alterações do Regulamento .....	156
Risco de diluição.....	156
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste ...	156
Riscos de prazo .....	157
Risco de concentração da carteira do Fundo.....	157
Risco de desenquadramento passivo involuntário.....	157
Risco de disponibilidade de caixa .....	158
Risco relativo à concentração e pulverização .....	158
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários .....	158
Risco operacional .....	159
Risco de conflito de interesse .....	159
Risco de não aprovação de conflito de interesses .....	159
Risco do Estudo de Viabilidade .....	160
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	160
Risco de governança .....	160
Risco relativo às novas emissões .....	161
Risco de restrição na negociação .....	161
Risco relativo à não substituição do Administrador .....	161
Risco de uso de derivativos.....	161
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento.....	162
Risco de discricionariedade de investimento .....	162



A instabilidade econômica resultante dos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças .....	162
Riscos relativos ao setor imobiliário .....	163
Risco imobiliário .....	163
Risco de regularidade dos imóveis .....	164
Risco de sinistro .....	164
Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil .....	165
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público .....	165
Risco do incorporador/construtor .....	165
Risco de vacância .....	166
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior .....	166
Risco de Compartilhamento do Controle .....	166
Riscos ambientais .....	166
Riscos relacionados à regularidade de área construída .....	168
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos empreendimentos e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB") .....	169
Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos imóveis .....	169
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis .....	169
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento .....	170
Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários .....	170
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário .....	172
Riscos de despesas extraordinárias .....	173
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção .....	173
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários .....	173
Não existência de garantia de eliminação de riscos .....	174
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido .....	174
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital .....	175
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo .....	175
Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários .....	175
Risco decorrente da aquisição de Ativos nos termos da Resolução CMN nº 2.921/02 .....	176
Classe Única de Cotas .....	176
Riscos referentes à aquisição dos Ativos Alvo da Oferta .....	176
Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta .....	176
Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo .....	177
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel .....	177
Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Alvo da Oferta .....	177
Riscos relativos à Oferta .....	178
Risco de não concretização da Oferta .....	178
Risco de falha de liquidação pelos Investidores .....	178
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 .....	178
Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta .....	179
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta .....	179
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta .....	179

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais..	179
Risco da Distribuição Parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta .....	180
Demais riscos .....	180
Informações contidas neste Prospecto Preliminar .....	180

## **7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO**

<b>E COM A OFERTA.....</b>	<b>185</b>
Relacionamento do Administrador com o Bradesco BBI .....	185
Relacionamento do Administrador com o Consultor Imobiliário .....	185
Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente .....	185
Relacionamento do Bradesco BBI com o Consultor Imobiliário .....	185
Relacionamento do Bradesco BBI com o Auditor Independente .....	185
Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Auditor Independente .....	186

## **8. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO**

<b>POR REFERÊNCIA .....</b>	<b>189</b>
-----------------------------	------------

## **9. ANEXOS.....**

<b>Anexo I</b>	Instrumento de Constituição do Fundo.....	193
<b>Anexo II</b>	Instrumento de Segunda Alteração que aprovou a versão atual do Regulamento.....	197
<b>Anexo III</b>	Ato do Administrador que aprovou os termos da Emissão e da Oferta .....	225
<b>Anexo IV</b>	Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	231
<b>Anexo V</b>	Estudo de Viabilidade.....	235
<b>Anexo VI</b>	Laudo de Avaliação do Empreendimento Viana.....	261
<b>Anexo VII</b>	Laudo de Avaliação do Empreendimento Contagem.....	321
<b>Anexo VIII</b>	Laudo de Avaliação do Empreendimento Goiânia.....	381
<b>Anexo IX</b>	Laudo de Avaliação do Empreendimento Gaiolli .....	443
<b>Anexo X</b>	Laudo de Avaliação do Empreendimento Rio Campo Grande .....	503

## **1. DEFINIÇÕES**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 1. DEFINIÇÕES

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

<b>Administrador</b>	<b>INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013.
<b>AGC de Conflito de Interesses</b>	Assembleia Geral de Cotistas (conforme abaixo definida), a ser convocada após o encerramento da Oferta, para deliberar sobre <b>(a)</b> a aquisição de fração ideal do Empreendimento Viana, do Empreendimento Contagem, do Empreendimento Goiânia, do Empreendimento Gaiolli e do Empreendimento Rio Campo Grande, uma vez que a vendedora de referidos ativos também atua como Consultor Imobiliário do Fundo, e <b>(b)</b> a ratificação da contratação da LOG Commercial Properties e Participações S.A. como prestadora dos serviços de administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, a qual é parte relacionada ao Administrador, nos termos dos artigos 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472 e dos artigos 15 e 23, inciso XI do Regulamento. Assim, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>Apresentações para Potenciais Investidores</b>	Apresentações para potenciais investidores ( <i>Roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i> ), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta.
<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos</b>	Os Ativos Imobiliários quando mencionados em conjunto com os Ativos Financeiros.
<b>Ativos Alvo da Oferta</b>	O Empreendimento Viana, o Empreendimento Contagem, o Empreendimento Goiânia, o Empreendimento Gaiolli e o Empreendimento Rio Campo Grande, quando mencionados em conjunto.
<b>Ativos Imobiliários</b>	(i) terrenos para construção de empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais ou empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, voltados para operações logísticas ou industriais, para exploração comercial, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados; (ii) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo; (iii) cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; (iv) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII); ou (v) outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM 472.
<b>Ativos Financeiros</b>	(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha, segundo critério do Administrador; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) cotas de fundos de

investimento renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; ou (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

**Ato do Administrador**

O Ato do Administrador para Aprovação da 2ª (segunda) Emissão de Cotas do LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário, datado de 15 de setembro de 2020, por meio do qual foi aprovada a realização da 2ª Emissão e da Oferta das Novas Cotas, em consonância com o disposto no artigo 39 do Regulamento, o qual estabelece que o Administrador está autorizado a deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado do Fundo.

**Auditor Independente**

**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º a 12º andares, Vila São Francisco, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.

**Aviso ao Mercado**

O aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

**B3**

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

**BACEN**

Banco Central do Brasil.

**Boletim de Subscrição**

O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas da Oferta por cada Investidor.

**Bradesco BBI**

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0103-43.

<b>Capital Autorizado</b>	O capital máximo autorizado do Fundo para novas emissões de cotas do Fundo, no montante de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais). Deste total, foi utilizado o montante de R\$ 176.284.300,00 (cento e setenta e seis milhões, duzentos e oitenta e quatro mil e trezentos reais) na 1ª emissão de cotas do Fundo, restando, portanto, R\$ 1.823.715.700,00 (um bilhão, oitocentos e vinte e três milhões, setecentos e quinze mil e setecentos reais) para a realização de emissões futuras para fins de utilização do Capital Autorizado.
<b>CARF</b>	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código Civil</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>COFINS</b>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<b>Comissionamento</b>	Comissionamento devido aos Coordenadores como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta.
<b>Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência</b>	Comunicado divulgado por meio das páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade e Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
<b>Consultor Imobiliário ou Commercial Properties</b>	<b>LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com sede na Avenida Professor Mário Werneck nº 620, 10º Andar, Conjunto 02, Bairro Estoril, CEP 35455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10.



<b>Contrato de Consultoria Imobiliária</b>	<i>Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Consultor Imobiliário.</i>
<b>Contrato de Distribuição</b>	<i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, os Coordenadores e o Consultor Imobiliário, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.</i>
<b>Coordenadores</b>	O Coordenador Líder e o Bradesco BBI, quando mencionados em conjunto.
<b>Coordenador Líder</b>	<b>INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46.
<b>Cotas</b>	As cotas de emissão do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, incluindo as Novas Cotas que vierem a ser emitidas no âmbito da Oferta.
<b>Cotistas</b>	Os titulares de Cotas do Fundo.
<b>Critério de Colocação da Oferta Institucional</b>	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, de comum acordo, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

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 Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

**Critério de Rateio da Oferta  
Não Institucional**

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado preferencialmente à Oferta Não Institucional, conforme definido pelos Coordenadores, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, da seguinte forma: (i) cada um dos Pedidos de Subscrição firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério dos Coordenadores em virtude da quantidade de Novas Cotas que vierem a ser objeto dos Pedidos de Subscrição; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem "i", acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), objetos de Pedidos de Subscrição firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Novas Cotas em valores superiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e que não tenham sido totalmente atendidos, observando-se o montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas.

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 Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

<b>CSLL</b>	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>Custodiante</b>	<b>INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Início do Período do Direito de Preferência</b>	1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, observado que a posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência será a “Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência” prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 126 deste Prospecto Preliminar.
<b>Data de Liquidação</b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Novas Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 126 deste Prospecto Preliminar.
<b>Data de Liquidação do Direito de Preferência</b>	A data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, cuja data estimada está prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 126 deste Prospecto Preliminar.
<b>Decreto nº 6.306/07</b>	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.
<b>DDA</b>	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<b>Dias Úteis</b>	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.
<b>Direito de Preferência</b>	O direito de preferência conferido aos atuais Cotistas que possuam Cotas do Fundo na “Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência” prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 126 deste Prospecto Preliminar, devidamente integralizadas, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Cotas integralizadas

e detidas por cada Cotista na “Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência” prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 126 deste Prospecto Preliminar, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

**Distribuição Parcial**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido Montante Mínimo da Oferta.

**Emissão ou 2ª Emissão**

A presente 2ª emissão de Cotas do Fundo.

**Empreendimento Viana**

O empreendimento denominado “Condomínio Log Viana Business Park”, localizado na Cidade de Viana, Estado do Espírito Santo, na BR 262 nº 222, Bairro Vila Bethânia, CEP 29135-000, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 7.391 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Viana, ES.

**Empreendimento Contagem**

O empreendimento denominado “Condomínio Log I Business Park”, localizado na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Rua Simão Antônio nº 149, Cincão, CEP 149, 32371-610, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 131.873, 131.874, 131.875, 131.876, 131.877 e 131.878 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, MG.

**Empreendimento Goiânia**

O empreendimento denominado “Log Goiânia Business Park”, localizado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na BR-153, Km 5,5, quadra: CH, lote: área, Bairro Fazenda Retiro, CEP 74666-001, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 51.869, 51.870, 51.871, 52.034, 52.035, 52.036, 51.872, 50.427 e 52.037 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia, GO.

**Empreendimento Gaiolli**

O empreendimento denominado “Condomínio Log Gaiolli” localizado na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Avenida Amâncio Gaiolli, nº 426, Bairro Água Chata, CEP 07251-250, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 111.155 e 111.156 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Guarulhos, SP.

<b>Empreendimento Rio Campo Grande</b>	O empreendimento denominado “Condomínio Log Rio” localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Brasil, nº 41.432, Parte 1 e Parte 2, Bairro Campo Grande, CEP 23.078-001, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 14.395 e 14.396 do Cartório do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ.
<b>Encargos do Fundo</b>	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no artigo 47 da Instrução CVM 472.
<b>Escriturador</b>	<b>INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada.
<b>Estudo de Viabilidade</b>	O estudo de viabilidade elaborado pela Colliers International Valuation & Advisory Services, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 14.711, 8º Andar, Conjunto 803, Torre B, <i>Marble Tower</i> , Rochaverá, inscrita no CNPJ sob o número 02.636.857/0001-28, para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme Anexo V, na página 235 deste Prospecto.
<b>Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas</b>	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período do Direito de Preferência, equivalente a 0,887916281, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na “Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência” prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 126 deste Prospecto Preliminar, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
<b>Formador de Mercado</b>	O Fundo poderá contratar formador de mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos respectivos valores mobiliários.
<b>Fundo</b>	<b>LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.598.181/0001-11.
<b>Governo</b>	Governo da República Federativa do Brasil.

<b>IGP-M/FGV</b>	Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	Em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.
<b>Instrução CVM 384</b>	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 472</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 494</b>	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 505</b>	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 516</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>Instrumento de Constituição</b>	<i>O Instrumento Particular de Constituição do Imob I Fundo de Investimento Imobiliário, celebrado pelo Administrador em 01 de agosto de 2019, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, sob o nº 01587354, em 05 de agosto de 2019, por meio do qual o Administrador constituiu o Fundo.</i>
<b>Instrumento de Segunda Alteração</b>	<i>O Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Imob I Fundo de Investimento Imobiliário, celebrado pelo Administrador em 09 de outubro de 2019, por meio do qual foram aprovadas (i) a alteração da denominação do Fundo para LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário; e (ii) a nova versão do Regulamento.</i>
<b>Investidores</b>	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.

<b>Investidores Institucionais</b>	Fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas jurídicas com sede no Brasil.
<b>Investidores Não Institucionais</b>	Pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo.
<b>Investimento Mínimo</b>	<p>O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 958,70 (novecentos e cinquenta e oito reais e setenta centavos) por Investidor, o que não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, e de R\$ 1.000,00 (mil reais), considerando a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 109 deste Prospecto Preliminar.</p> <p>Ainda, o Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, hipótese em que o Cotista poderá subscrever valor inferior ao Investimento Mínimo, na proporção a que tiver direito, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos do artigo 37 do Regulamento.</p>
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>IOF/Câmbio</b>	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

<b>IR</b>	Imposto de Renda.
<b>IRPJ</b>	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
<b>ISS</b>	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<b>Lei nº 6.404/76</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>Lei nº 11.033/04</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>Lei nº 12.024/09</b>	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
<b>Montante da Oferta</b>	Montante de até R\$ 150.061.188,59 (cento e cinquenta milhões, sessenta e um mil, cento e oitenta e oito reais e cinquenta e nove centavos), correspondente a, até 1.565.257 (um milhão, quinhentas e sessenta e cinco mil, duzentas e cinquenta e sete) Novas Cotas, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	A captação mínima de R\$ 66.849.192,30 (sessenta e seis milhões, oitocentos e quarenta e nove mil, cento e noventa e dois reais e trinta centavos), equivalente a 697.290 (seiscentas e noventa e sete mil, duzentas e noventa) Novas Cotas.
<b>Novas Cotas</b>	Até 1.565.257 (um milhão, quinhentas e sessenta e cinco mil, duzentas e cinquenta e sete) novas cotas da presente Emissão.
<b>Oferta ou Oferta Pública</b>	A presente oferta pública de distribuição de Cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo.
<b>Oferta Institucional</b>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.  Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento.



**Oferta Não Institucional**

Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.

Durante o Período de Subscrição, que terá início junto com o prazo para exercício do Direito de Preferência, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. 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.

Os Coordenadores poderão, de comum acordo, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 782.628 (setecentas e oitenta e duas mil, seiscentas e vinte e oito) Novas Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante da Oferta, sendo que os Coordenadores poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Subscrição optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. No caso do item (b) acima, o Investidor Não Institucional deverá indicar se pretende receber (i) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas. 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, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial" na página 65 deste Prospecto.

**Patrimônio Líquido**

É a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.

**Participantes Especiais**

São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão (i) assinar a carta convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.

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.

**Pedido de Subscrição**

Pedido de subscrição das Novas Cotas formalizado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Subscrição. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

A quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo na hipótese prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 109 deste Prospecto Preliminar.

**Período de Colocação**

Sem prejuízo do Período de Subscrição, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

**Período de Subscrição**

O período no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Subscrição, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 126 deste Prospecto,.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período do Direito de Preferência, o Investidor deve estar ciente de que o Pedido de Subscrição ou a ordem de investimento por ele enviado somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período do Direito de Preferência, conforme será divulgado no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de alocação da Oferta Institucional, o critério de rateio da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial.

**Período do Direito de Preferência**

O período em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, nos termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência” na página 102 deste Prospecto.

**Pessoas Ligadas**

Significam (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, (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 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 itens acima.

**Pessoas Vinculadas**

Significam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Consultor

Imobiliário, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (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 no âmbito da Oferta; (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; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

**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 100 deste Prospecto Preliminar.

**Política de Investimento**

A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo IV do Regulamento e na Seção “Sumário do Fundo - Política de Investimento”, na página 135 deste Prospecto Preliminar.

**Política de Voto**

Política de exercício de direito de voto do Administrador em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Administrador. A Política de Voto adotada pelo Administrador pode ser obtida na página do Administrador na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm>

**Preço por Nova Cota**

O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 95,87 (noventa e cinco reais e oitenta e sete centavos), definido com base na média do valor de mercado das Cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento entre os dias 15 de junho de 2020 e 14 de setembro de 2020, que corresponde a 90 (noventa) dias anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado (exclusive) e aplicando-se um desconto de 4,32% (quatro inteiros e trinta e dois centésimos por cento) sobre tal valor, nos termos do inciso I do artigo 40 do Regulamento, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário.

**Procedimento de Alocação de Ordens**

O procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.

**Procuração de Conflito de Interesse**

Procurações específicas outorgadas pelos Cotistas, com poderes para representá-los e votar em seu nome em Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, uma vez que a vendedora de referidos ativos também atua como Consultor Imobiliário do Fundo, bem como pela ratificação da contratação da LOG Commercial Properties e Participações S.A. como prestadora dos serviços de administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, a qual é parte

relacionada ao Administrador, haja vista que tais matérias configuraram conflito de interesse, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador aos Cotistas, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, o Consultor Imobiliário do Fundo ou parte a eles vinculada. Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo que, dentre os Ativos Alvo da Oferta, quais sejam, o Empreendimento Viana, o Empreendimento Contagem, o Empreendimento Goiânia, o Empreendimento Gaiolli e o Empreendimento Rio Campo Grande, o Investidor possa concordar com a aquisição de cada um dos ativos individualmente, ou seja, de 1 (um), de 2 (dois), de 3 (três), de 4 (quatro) ou dos 5 (cinco) ativos, não sendo obrigatória a concordância com a aquisição dos 5 (cinco) ativos em conjunto, não concordar ou se abster em relação a cada uma das matérias a ser deliberada.

**A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, mediante comunicação entregue ao administrador do Fundo em sua sede (Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, CEP 30190-924, Belo Horizonte - MG) ou no local da realização da AGC de Conflito de Interesses.**

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE SEÇÃO "DESTINAÇÃO DOS RECURSOS", NA PÁGINA 71 DESTE PROSPECTO.**

<b>Prospecto Definitivo</b>	O prospecto definitivo da Oferta.
<b>Prospecto Preliminar</b>	Este prospecto preliminar da Oferta.
<b>Prospecto</b>	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
<b>Regulamento</b>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado pelo Instrumento de Segunda Alteração, sendo esta a versão do regulamento em vigor.

**Taxa de Administração**

A taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos do artigo 20 do Regulamento, conforme descrita na Seção “Sumário do Fundo – Taxa de Administração”, na página 135 deste Prospecto Preliminar.

**Taxa de Distribuição no Mercado Primário**

A taxa de distribuição no mercado primário que será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles Cotistas que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, conforme prevista nos termos do artigo 41 do Regulamento, em um percentual fixo de 4,31% (quatro inteiros e trinta e um centésimos por cento) sobre o Preço por Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas aos Coordenadores pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (g) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição no Mercado Primário seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores da Oferta que vierem a adquirir Novas Cotas, da Taxa de Distribuição no Mercado Primário serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, quais sejam, aquelas indicadas nos itens “b” a “g” acima, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Caso a Oferta não venha a lograr êxito ou o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição no Mercado Primário seja insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, tanto as despesas fixas

vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Consultor Imobiliário. Em nenhuma hipótese as despesas vinculadas à distribuição das Novas Cotas serão arcadas pelo Fundo.

Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

#### **Taxa DI**

Taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *“over extra-grupo”*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>).



## **2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

*O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 149 a 180 deste Prospecto Preliminar.*

<b>Fundo</b>	LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário
<b>Administrador</b>	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Consultor Imobiliário</b>	LOG Commercial Properties e Participações S.A.
<b>Coordenador Líder</b>	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Coordenadores</b>	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e Banco Bradesco BBI S.A., acima qualificados.
<b>Participantes Especiais</b>	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão (i) assinar a carta convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder. 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.
<b>Custodiante</b>	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Escriturador</b>	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Autorização</b>	A realização da Emissão e da Oferta, respeitado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Preço por Nova Cota, dentre outros, foram aprovados pelo Administrador por meio do Ato do Administrador.

<b>Quantidade de Novas Cotas da Oferta</b>	Até 1.565.257 (um milhão, quinhentas e sessenta e cinco mil, duzentas e cinquenta e sete) Novas Cotas.
<b>Preço por Nova Cota</b>	R\$ 95,87 (noventa e cinco reais e oitenta e sete centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, equivalente a R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) por Nova Cota. Para mais informações sobre o Preço por Nova Cota, vide a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Preço por Nova Cota”, na página 67 deste Prospecto.
<b>Taxa de Distribuição no Mercado Primário</b>	R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) por Nova Cota.
<b>Preço por Nova Cota + Taxa de Distribuição no Mercado Primário</b>	R\$ 100,00 (cem reais).
<b>Montante da Oferta</b>	Até R\$ 150.061.188,59 (cento e cinquenta milhões, sessenta e um mil, cento e oitenta e oito reais e cinquenta e nove centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço por Nova Cota, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. O Montante da Oferta não poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do § 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução CVM 400.
<b>Ambiente da Oferta</b>	A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitada a captação mínima de R\$ 66.849.192,30 (sessenta e seis milhões, oitocentos e quarenta e nove mil, cento e noventa e dois reais e trinta centavos), equivalente a 697.290 (seiscentas e noventa e sete mil, duzentas e noventa) Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
<b>Destinação dos Recursos</b>	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento. Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide

Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 71 deste Prospecto.

**Direito de Preferência**

Será conferido aos atuais Cotistas que possuam Cotas do Fundo na “Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência” prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 126 deste Prospecto Preliminar, devidamente integralizadas, direito de preferência para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento, na proporção do número de Cotas que possuem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, durante o Período do Direito de Preferência. Os termos e condições para exercício e cessão do direito acima referido estão descritas e detalhadas no item “Direito de Preferência” constante na Seção “Termos e Condições da Oferta”, na página 102 deste Prospecto.

**Características, vantagens e restrições das Cotas**

As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação do Administrador, nos termos do artigo 39 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência, e (viii) 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.

**Número de séries**

Série única.

**Regime de distribuição das Novas Cotas**

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação.

**Público Alvo da Oferta**

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

Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 106 deste Prospecto Preliminar e da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 110 deste Prospecto Preliminar.

Serão atendidos, no âmbito da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais que, a exclusivo critério dos Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica.

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

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

**Distribuição Parcial**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da

Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Na hipótese de Distribuição Parcial, a destinação do Montante Mínimo da Oferta ou de montante compreendido entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta será feita conforme Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 71 deste Prospecto.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com os Coordenadores, poderá decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de optar por condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas

inferior ao Montante da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor Não Institucional deverá indicar se pretende receber (a) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

Para mais informações sobre os riscos da distribuição parcial das Novas Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos de não concretização da Oferta”, na página 178 deste Prospecto Preliminar.



### **Plano de Distribuição**

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, 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 do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição” na página 100 deste Prospecto Preliminar.

### **Pedido de Subscrição**

Durante o Período de Subscrição, que terá início junto com o prazo para exercício do Direito de Preferência, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo formalizará sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Subscrição realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor Não Institucional indicará, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

### **Período de Subscrição**

Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 126 deste Prospecto Preliminar.

## **Pessoas Vinculadas**

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como 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, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Consultor Imobiliário, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (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 no âmbito da Oferta; (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; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

## **Procedimento de Alocação de Ordens**

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.

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 Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS 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 “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 179 DESTE PROSPECTO.**

## **Investimento Mínimo**

10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 958,70 (novecentos e cinquenta e oito reais e setenta centavos) por Investidor, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alocação e Liquidação da Oferta”, na página 112 deste Prospecto Preliminar.

## **Oferta Não Institucional**

Os Coordenadores poderão, de comum acordo, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 782.628 (setecentas e oitenta e duas mil, seiscentas e vinte e oito) Novas Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante da Oferta, sendo que os Coordenadores poderão aumentar a

quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Subscrição optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. No caso do item (b) acima, o Investidor Não Institucional deverá indicar se pretende receber (i) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas. 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, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial" na página 65 deste Prospecto.

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição. 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. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e as disposições previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional" na página 106 deste Prospecto Preliminar.

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 titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período do Direito de Preferência, o Investidor deve estar ciente de que o Pedido de Subscrição ou a ordem de investimento por ele enviado somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período do Direito de Preferência, conforme será divulgado no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de alocação da Oferta Institucional, o critério de rateio da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial.

**Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**

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

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

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 Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

#### **Oferta Institucional**

Após o término do Período do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento e os procedimentos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional" na página 110 deste Prospecto Preliminar.

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

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

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 Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, a obtenção de autorização da B3, para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a convocação da AGC de Conflito de Interesses, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, obtida a autorização da B3 e convocada a AGC de Conflito de Interesses, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

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

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 Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS 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 “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 179 DESTES PROSPECTOS.**

**Classificação ANBIMA:**

O Fundo enquadra-se no tipo ANBIMA denominado “FII Renda Gestão Ativa” e a sua gestão é classificada como “Ativa”. O segmento de atuação é “Logística”. O grau de liberdade para o Administrador adquirir e/ou alienar Ativos é amplo, uma vez que, independente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sua atuação para abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como transigir e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, salvo nas hipóteses de conflito de interesses e desde que tais aquisições e/ou alienações sejam realizadas no âmbito da Política de Investimento do Fundo.

**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 Novas Cotas. O Fundo poderá contratar formador de mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos respectivos valores mobiliários.

**Alocação e Liquidação da Oferta**

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.



Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

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

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

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, (i) a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 ou ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, (ii) os Coordenadores poderão alocar a referida ordem para outro Investidor que tenha solicitado ordem e tenha ficado de fora pelos critérios de rateio, ou (iii) os Coordenadores poderão, a seu exclusivo critério, alocar a referida ordem para carteiras próprias e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, observado o Plano de Distribuição e as regras para Pessoas Vinculadas. Na hipótese de falhas, as Novas Cotas serão integralizadas pelo Preço por Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição no Mercado Primário. A faculdade prevista no item "iii" acima não significa garantia firme de aquisição e/ou liquidação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas na forma acima prevista ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

#### **Procedimentos para subscrição e integralização de Novas Cotas**

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, no ato de sua liquidação, pelo Preço por Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, não sendo permitida a aquisição de Novas 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 Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, observadas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 109 deste Prospecto, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 111 deste Prospecto, respectivamente.

A integralização das Novas Cotas será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Subscrição, 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 Novas Cotas, 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 Novas 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 e no Regulamento.

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Colocação, esta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

## **Negociação**

As Novas Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do DDA, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas do Fundo, a divulgação do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a convocação da AGC de Conflito de Interesses.

**Taxa de ingresso e taxa de saída**

Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que 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 para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, 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 e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificarem-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 os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (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. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores e os Participantes Especiais 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 de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Subscrição no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Subscrição e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Subscrição.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Subscrição ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos

dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

### **Inadequação de investimento**

O investimento nas Novas 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 Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas 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 a Seção “Fatores de Risco”, na página 149 a 180 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM SUBSCREVER E/OU ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**

**Fatores de Risco**

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 149 A 180 DESTA PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**Informações adicionais**

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto 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 127 deste Prospecto Preliminar.



**3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DOS DEMAIS  
PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

**Administrador**

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

Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG

At.: Maria Clara Guimarães Gusmão

Tel.: (31) 3614-5332

*E-mail:* [admfundos@interdtvm.com.br](mailto:admfundos@interdtvm.com.br)

*Website:* <https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/>

**Coordenador Líder**

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

Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG

At.: Maria Clara Guimarães Gusmão

Tel.: (31) 3614-5332

*E-mail:* [distribuicao institucional@interdtvm.com.br](mailto:distribuicao institucional@interdtvm.com.br)

*Website:* <https://www.bancointer.com.br/pravoice/investimentos/ofertas-publicas>

**Coordenador Contratado**

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.950, 10º andar, São Paulo - SP

At.: Alvaro Dantas

Tel.: (11) 3847-5309

*E-mail:* [alvaro.dantas@bradescobbi.com.br](mailto:alvaro.dantas@bradescobbi.com.br)

*Website:* <https://bradescobbi.com.br/>

**Consultor Imobiliário**

**LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 02, Belo Horizonte - MG

At.: André Luiz de Ávila Vitória

Tel.: (31) 3615-8400

*E-mail:* [andre.vitoria@logcp.com.br](mailto:andre.vitoria@logcp.com.br)

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

<b>Custodiante</b>	<p><b>INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b></p> <p>Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG</p> <p>At.: Júnia Márcia do Prado</p> <p>Tel.: (31) 2138-7929</p> <p><i>E-mail:</i> <a href="mailto:bo@bancointer.com.br">bo@bancointer.com.br</a></p> <p><i>Website:</i> <a href="https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/">https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/</a></p>
<b>Escriturador</b>	<p><b>INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b></p> <p>Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG</p> <p>At.: Thiago Henrique Silva Cunha</p> <p>Tel.: (31) 3614-5314</p> <p><i>E-mail:</i> <a href="mailto:bo@bancointer.com.br">bo@bancointer.com.br</a></p> <p><i>Website:</i> <a href="https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/">https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/</a></p>
<b>Assessor Legal da Oferta</b>	<p><b>ISSAKA, ISHIKAWA, PEYSER, CORNACCHIA, ASSOLINI ADVOGADOS</b></p> <p>Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar - CEP 05407-003 São Paulo - SP</p> <p>At.: Ronaldo Ishikawa / Mariana Trica</p> <p>Tel.: (11) 5102-5400</p> <p><i>E-mail:</i> <a href="mailto:rish@i2a.legal">rish@i2a.legal</a> / <a href="mailto:mtdf@i2a.legal">mtdf@i2a.legal</a></p>
<b>Assessor Legal do Consultor Imobiliário</b>	<p><b>DEMAREST ADVOGADOS</b></p> <p>Avenida Pedroso de Moraes, nº 1201 São Paulo – SP</p> <p>At.: Thiago Giantomassi</p> <p>Tel.: (11) 3356-1656</p> <p><i>E-mail:</i> <a href="mailto:tgiantomassi@demarest.com.br">tgiantomassi@demarest.com.br</a></p>
<b>Audítores Independentes do Fundo</b>	<p><b>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES S.A.</b></p> <p>Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, no 105, Torre A, 6º ao 12º andares, Vila São Francisco, CEP 04711-904 São Paulo SP</p> <p>At.: Anderson Menezes</p> <p>Tel.: (31) 2128-5700</p> <p><i>E-mail:</i> <a href="mailto:ALMenezes@kpmg.com.br">ALMenezes@kpmg.com.br</a></p> <p><i>Website:</i> <a href="http://kpmg.com/BR">kpmg.com/BR</a></p>

### *Breve Histórico do Administrador*

A Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-01, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013 é a instituição responsável pela administração, custódia e escrituração do Fundo, bem como pela distribuição das Novas Cotas da presente Emissão.

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

Ao final de janeiro de 2020, o Administrador superou R\$ 1,2 bilhão de ativos sob administração, volume cerca de 170% superior em relação ao volume verificado ao final de 2018<sup>1</sup>.

Pertencente ao Grupo Inter, o Administrador é controlado pelo Banco Inter S.A. O Banco Inter S.A. é o único banco digital, completo e gratuito, com produtos e serviços financeiros para pessoas físicas e jurídicas. Em julho de 2020, o Banco Inter ultrapassou a marca de 6 milhões de correntistas.

Através da Plataforma Aberta Inter (PAI), o Grupo Inter oferta produtos de investimento do Banco Inter e de terceiros para seus clientes. A plataforma encerrou o segundo trimestre de 2020 com cerca de 762 mil investidores, um avanço de 179% na comparação anual e cerca de R\$ 17,6 bilhões em recursos sob custódia.<sup>2</sup>

A declaração do Coordenador Líder e Administrador relativa ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontra-se no Anexo IV deste Prospecto.

### *Breve Histórico do Coordenador Bradesco BBI*

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

---

<sup>1</sup> Fonte: Link: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) --> Fundos --> Consulta a Informações de Fundos --> Fundos de Investimento Registrados --> Neste link buscar pelos seguintes CNPJ: 20.057.798/0001-15 ; 06.985.322/0001-13; 18.874.965/0001-79 ; 31.972.790/0001-09 ; 34.007.109/0001-72

<sup>2</sup> <https://ri.bancointer.com.br/informacoes.aspx#informacoes1>. Neste link buscar por "Central de Resultados - 2T20 - Relatório Gerencial e Demonstrações Financeiras 2T20" --> Página 10

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

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

- Presença constante em operações de renda variável, com presença na maioria dos IPOs (Initial Public Offerings) e Follow-ons que foram a mercado nos últimos anos, tanto no Brasil quanto no exterior.
- O Bradesco BBI apresentou em 2019 presença significativa no mercado de capitais brasileiro, tendo participado como *joint bookrunner* no Follow-on do IRB Brasil RE, no montante de R\$2.516 milhões, coordenador líder do IPO da Centauro, no montante de R\$705 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on do Banco BTG Pactual, no montante de R\$2.539 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on de CPFL Energia, no montante de R\$3.212 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on da Intermédica, no montante de R\$2.370 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on da Light, no montante de R\$2.500 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on do IRB Brasil RE, no montante de R\$7.390 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on da Movida, no montante de R\$832 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on do Banco Inter, no montante de R\$1.248 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on da Trisul, no montante de R\$405 milhões, coordenador líder do Follow-on da Helbor, no montante de R\$560 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Log CP, no montante de R\$638 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Arco Educação, no montante de US\$332 milhões, *joint bookrunner* do IPO da C&A, no montante de R\$1.831 milhões, *joint bookrunner* do Re-IPO da CCP, no montante de R\$870 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Lopes, no montante de R\$147 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Magazine Luiza, no montante de R\$4.730 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da JHSF, no montante de R\$513 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Marisa, no montante de R\$570 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Aliansce Sonae, no montante de R\$1.191 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Intermédica, no montante de R\$5.002 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Unidas, no montante de R\$1.829 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Marfrig, no montante de R\$2.997 milhões e *joint bookrunner* do Follow-on da Restoque, no montante de R\$259 milhões.
- Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu 2019 com grande destaque em renda fixa. Participou de 118 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R\$101,540 bilhões originados.

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

### Breve Histórico do Consultor Imobiliário

O Consultor Imobiliário é uma companhia aberta, que atua na construção, incorporação, comercialização e gestão de propriedades comerciais. Com grande enfoque em condomínios logísticos, a companhia também atua em loteamentos industriais e *strip malls*.

### Modelo de Negócio do Consultor Imobiliário



Fonte: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/00a289ba-746d-4d34-9b24-94484fddb9b7/453a21cb-8170-e666-1d96-07baaa8b1926?origin=1> Nota: Data Base Junho 2020

## Histórico e Visão Geral do Consultor Imobiliário

Expertise na construção e administração que se traduz em uma sólida e crescente plataforma de negócios

Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1520
Descrição	Primeiro galpão logístico e entrega fora de MG (Jundiaí-SP) Primeira rodada de Equity de R\$250mm pelo <u>Steward</u>	Companhia muda o nome para LOG Commercial Properties e Participações S.A. LOG Sumaré e LOG Hortolândia são entregues, total de 86 mil m <sup>2</sup> de ABL	Companhia inicia operações no Nordeste, Sul e RJ Segunda rodada de Equity de R\$128mm pelo <u>Fin Multisetorial</u> e Bradesco	A Companhia abrange a marca de 589 mil m <sup>2</sup> de ABL entregues	A Companhia loca um total de 151 mil m <sup>2</sup> de ABL	A Companhia loca um total de 110 mil m <sup>2</sup> de ABL Aumento de Capital de R\$250mm na LOG pelos acionistas	LOG assina seu maior contrato com, aproximadamente, 32 mil m <sup>2</sup> de ABL Aumento de Capital de R\$300mm na LOG pelos acionistas	A Companhia tem uma absorção bruta de 354 mil m <sup>2</sup> de ABL em 2018 Início da negociação da LOG na B3 no Novo Mercado – ticker <u>LOGG3</u>	Entrega de mais de 167 mil m <sup>2</sup> de ABL e rescisão de cerca de 54 mil m <sup>2</sup> , atingindo 867 mil m <sup>2</sup> de ABL (próprio) em dezembro/19. Captação de R\$ 638 milhões em emissões de novas ações em out/19.	Aumento em 27,7 mil m <sup>2</sup> de ABL e aquisição de mais de 312 mil m <sup>2</sup> em terrenos, atingindo 1.638 mil m <sup>2</sup> de ABL potencial (% LOG) em junho/20.
Área locada por ano (mil m <sup>2</sup> )	63	177	132	231	151	110	184	246	255	194



Fonte: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/00a289ba-746d-4d34-9b24-94484fddb9b7/453a21cb-8170-e666-1d96-07baaa8b1926?origin=1> Nota: Data Base Julho 2020 <sup>1</sup> Novas locações + renovações

A empresa foi fundada em 3 de julho de 2007, como subsidiária do Grupo MRV e, após reorganizações societárias, abriu seu capital no ano de 2018. Suas ações encontram-se listadas no segmento especial Novo Mercado, da B3, e a família Menin, grupo fundador da MRV Engenharia, detém 35,6% (trinta e cinco inteiros e seis décimos por cento) das ações da companhia.

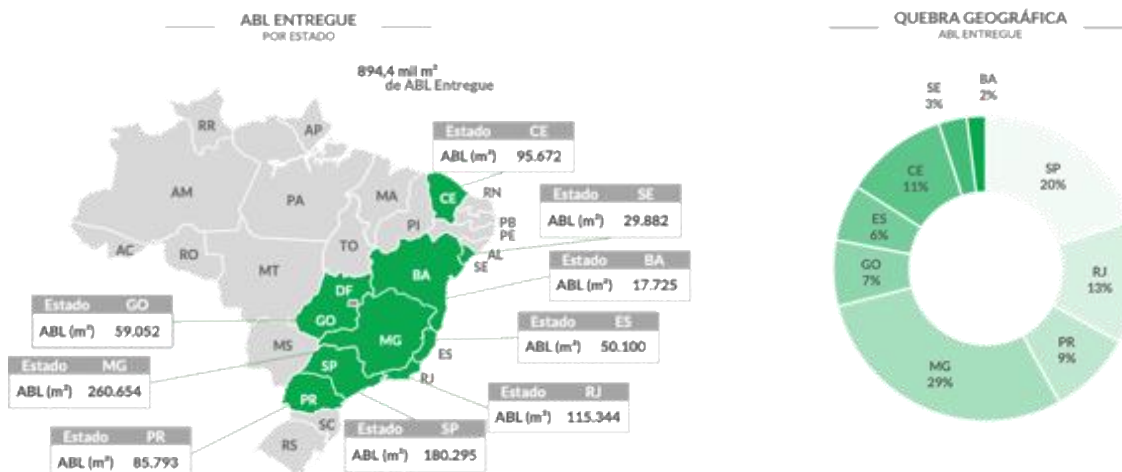
Ao longo dos seus 13 (treze) anos de operação, o Consultor Imobiliário já desenvolveu e entregou mais de 1 milhão de m<sup>2</sup> de ABL total, com plano de crescimento de + 1 milhão de m<sup>2</sup> de ABL até 2024, investiu cerca de R\$ 2,13 bilhões na construção de condomínios logísticos<sup>3</sup>, e atualmente possui em seu portfólio 40 (quarenta) empreendimentos de galpões logísticos, localizados, na opinião do Consultor Imobiliário, às margens de importantes eixos logísticos e distribuídos em 29 (vinte e nove) cidades e 11 (onze) estados brasileiros<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Fonte: <https://ri.logcp.com.br/documentos-cvm/outros/> - Formulário de Referência – Página 153.

<sup>4</sup> Fonte: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/apresentacoes/>; Apresentação Institucional - Julho 2020 – Página 5.



## Presença Nacional



Fonte: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/00a289ba-746d-4d34-9b24-94484fddb9b7/453a21cb-8170-e666-1d96-07baaa8b1926?origin=1> Nota: Data Base Junho 2020

Em junho de 2020 a companhia contava com cerca de 220 (duzentos e vinte) clientes ativos em seu portfólio<sup>5</sup>. O padrão de construção de galpões modulares adotado pela Log Commercial Properties permite o atendimento às necessidades de locatários de ramos diversificados e a ocupação dos empreendimentos por vários clientes (*multi-tenant*). O portfólio atual de galpões industriais gerou para a companhia R\$ 67,3 milhões em receita líquida no primeiro semestre de 2020.<sup>6</sup>

### Base de Cliente Diversificada

O Consultor Imobiliário possui uma base de clientes diversificada, com variada composição da carteira de locatários por setor de atuação, sendo o maior percentual de empresas dos setores de e-commerce e logística.

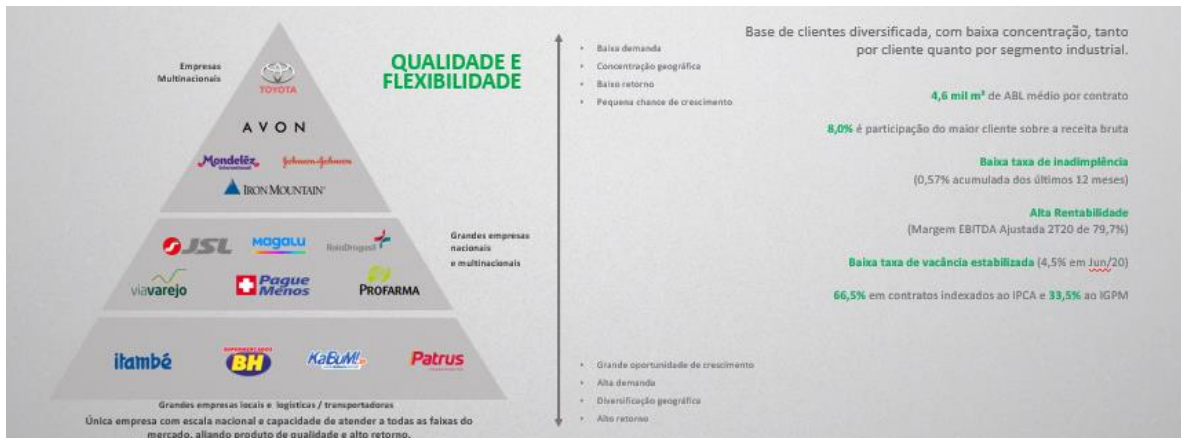
- ✓ 62% das locações com vencimento no 2º trimestre de 2020 foram renovadas pela equipe comercial interna do Consultor Imobiliário, sendo que 40% das novas locações foram para a base de clientes<sup>7</sup>
- ✓ 220 clientes ativos, pertencentes a mais de 11 setores de atuação<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> Fonte: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/apresentacoes/>; Apresentação Institucional - Julho 2020 – Página 23

<sup>6</sup> Fonte: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>, Verificar – Demonstrações Financeiras ITR/DFFP: – Informações Trimestrais - ITR Página 26

<sup>7</sup> Fonte: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/> – Release de Resultados: 2T20, página 12

<sup>8</sup> Fonte: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/apresentacoes/> - Apresentação Institucional - Julho 2020, página 42



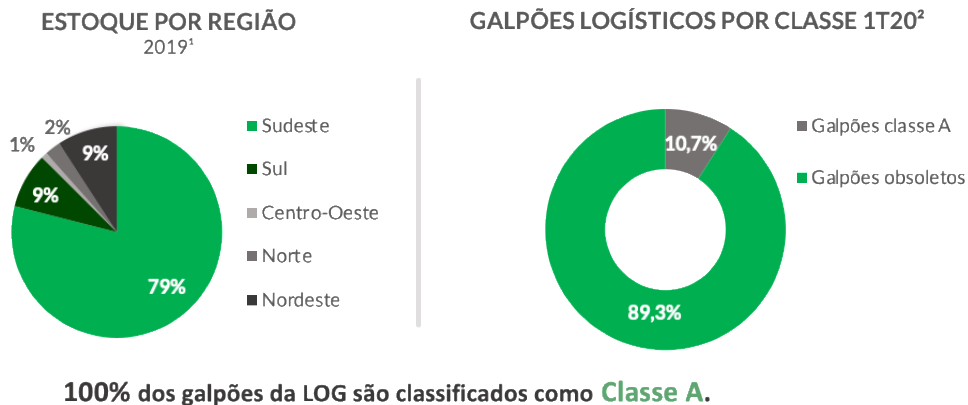
Nota: Data Base Junho 2020

Fonte: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/00a289ba-746d-4d34-9b24-94484fdb9b7/453a21cb-8170-e666-1d96-07baaa8b1926?origin=1>

O Consultor Imobiliário atua na incorporação, construção, comercialização e gestão de Condomínios Logísticos. A atuação da LOG Commercial Properties se inicia na prospecção das localizações estratégicas, procurando potencializar o sucesso de seus empreendimentos industriais e comerciais. O trabalho prossegue com a incessante busca por valor agregado, maior qualidade e métodos para redução de prazos, com vistas em otimizar os resultados dos clientes.

Por ser uma empresa verticalizada, a LOG Commercial Properties controla todo o ciclo de desenvolvimento dos ativos, da prospecção de terrenos à administração dos empreendimentos, desenvolvendo todas as fases: identificação da demanda, projetos, construção, comercialização e gestão dos ativos.

O mercado brasileiro de condomínios Industriais está concentrado nas regiões Sul e Sudeste, sendo a sua maioria de baixa qualidade. No entanto, há uma crescente demanda em regiões como Nordeste e Centro-Oeste.



Fonte: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/00a289ba-746d-4d34-9b24-94484fdb9b7/453a21cb-8170-e666-1d96-07baaa8b1926?origin=1>



Fonte: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/apresentacoes/> - Apresentação Institucional - Julho 2020 – pág. 18

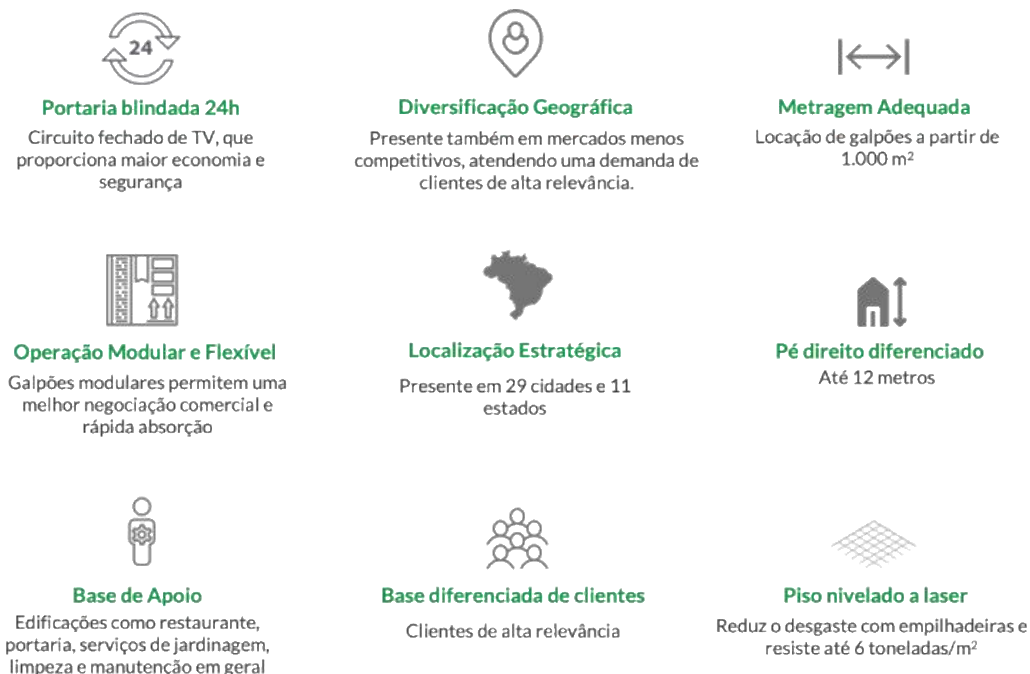
A seguir encontra-se representado o modelo operacional da companhia, de acordo com as etapas de identificação de terrenos, construção e locação de galpões:



Fonte: <https://www.logcp.com.br/institucional>

Frente às demais empresas do ramo de construção de galpões comerciais, o Consultor Imobiliário possui como vantagens competitivas o processo de construção altamente padronizado, replicável e eficiente. O rígido controle de qualidade de fornecedores, a utilização de estruturas metálicas e pilares de concreto implementados em etapas modulares resultam em empreendimentos com baixos custos de construção. A oferta de galpões modulares favorece a atração e retenção de uma ampla gama de locatários por empreendimento, um portfólio diversificado de projetos e clientes do varejo, fatores que diminuem os riscos de inadimplência e vacância.

## Modelo de Negócios Diferenciado



Fonte: [https://static.bancointer.com.br/idtvm/relatorios-gerenciais/pdfs/12bd42fd201f479da3c6dc6eaae69469\\_apresentacao-log\\_v12\\_v.pdf](https://static.bancointer.com.br/idtvm/relatorios-gerenciais/pdfs/12bd42fd201f479da3c6dc6eaae69469_apresentacao-log_v12_v.pdf)

## Tese de Investimentos

- ✓ **Amplio conhecimento:** Administração profissional de condomínios logísticos e ganho de escala nas negociações;
- ✓ **Base de clientes diversificada e de grande relevância:** Mais de 200 clientes ativos com operações espalhadas no Brasil;
- ✓ **Ativos novos e padronizados:** Galpões classe A, modulares e flexíveis, o que permite uma absorção mais rápida do espaço;
- ✓ **Alta capacidade em realocar novos clientes:** Baixa taxa de vacância, rapidez na colocação de novos clientes (em média 1,6 mês)<sup>9</sup>;
- ✓ **Venda de Participação Minoritária:** Alinhamento de interesses entre o Consultor Imobiliário e os cotistas do Fundo;
- ✓ **Localização estratégica:** Imóveis bem localizados e diversificação geográfica.

<sup>9</sup> Fonte: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/apresentacoes/> - Apresentação Institucional - Julho 2020 – Página 23

#### **4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### 4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

##### **Características da Oferta**

###### *A Oferta*

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

###### *Deliberação sobre a Oferta e a Emissão das Novas Cotas*

A realização da Emissão e da Oferta das Novas Cotas foi aprovada por meio do Ato do Administrador, em consonância com o disposto no artigo 39 do Regulamento, o qual estabelece que o Administrador está autorizado a deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado do Fundo.

###### *Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta*

Os Coordenadores, em conjunto com os Participantes Especiais, realizarão a distribuição pública de até 1.565.257 (um milhão, quinhentas e sessenta e cinco mil, duzentas e cinquenta e sete) Novas Cotas, ao preço de R\$ 95,87 (noventa e cinco reais e oitenta e sete centavos) por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, perfazendo o montante total de até R\$ 150.061.188,59 (cento e cinquenta milhões, sessenta e um mil, cento e oitenta e oito reais e cinquenta e nove centavos), podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante da Oferta não poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução CVM 400.

###### *Distribuição Parcial*

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com os Coordenadores, poderá decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de optar por condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor Não Institucional deverá indicar se pretende receber (a) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta



que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

Na hipótese de Distribuição Parcial, a destinação do Montante Mínimo da Oferta ou de montante compreendido entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta será feita conforme Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 71 deste Prospecto.

Para mais informações sobre os riscos da distribuição parcial das Novas Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos de não concretização da Oferta”, na página 178 deste Prospecto Preliminar.

#### *Regime de Distribuição das Novas Cotas*

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

#### *Preço por Nova Cota*

O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 95,87 (noventa e cinco reais e oitenta e sete centavos), definido com base na média do valor de mercado das Cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento entre os dias 15 de junho de 2020 e 14 de setembro de 2020, que corresponde a 90 (noventa) dias anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado (exclusive) e aplicando-se um desconto de 4,32% (quatro inteiros e trinta e dois centésimos por cento) sobre tal valor, nos termos do inciso I do artigo 40 do Regulamento, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Nova Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas 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 Novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 109 deste Prospecto e a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 111 deste Prospecto, respectivamente.

### *Taxa de Distribuição no Mercado Primário*

Observado os termos e condições estabelecidos no artigo 41 do Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles Cotistas que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a taxa de distribuição no mercado primário em um percentual fixo de 4,31% (quatro inteiros e trinta e um centésimos por cento) sobre o Preço por Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas aos Coordenadores pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (g) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta, sendo certo que, caso após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição no Mercado Primário seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores da Oferta que vierem a adquirir Novas Cotas, da Taxa de Distribuição no Mercado Primário serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, quais sejam, aquelas indicadas nos itens “b” a “g” acima, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Caso a Oferta não venha a lograr êxito ou o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição no Mercado Primário seja insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Consultor Imobiliário. Em nenhuma hipótese as despesas vinculadas à distribuição das Novas Cotas serão arcadas pelo Fundo.

Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo

### *Valores Mínimo e Máximo e Limites de Aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo*

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Novas Cotas de Emissão do Fundo é de R\$ 958,70 (novecentos e cinquenta e oito reais e setenta centavos) por Investidor, o que não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, e de R\$ 1.000,00 (mil reais), considerando a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, equivalentes a 10 (dez) Novas Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 109 deste Prospecto.

Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas do Fundo, o mesmo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Novas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Novas Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, se a demanda dos Investidores para subscrição das Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento válidos exceder o total de Novas Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Ainda, o Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, hipótese em que o Cotista poderá subscrever valor inferior ao Investimento Mínimo, na proporção a que tiver direito, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos do artigo 37 do Regulamento.

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

As Novas Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação do Administrador, nos termos do artigo 39 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência, e (viii) serão registradas em contas

de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, a obtenção de autorização da B3, para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a convocação da AGC de Conflito de Interesses, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, obtida a autorização da B3 e convocada a AGC de Conflito de Interesses, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

#### *Público Alvo da Oferta*

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

Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento.

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 111 deste Prospecto Preliminar.

Serão atendidos, no âmbito da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais que, a exclusivo critério dos Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica.

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

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

### *Destinação dos Recursos*

Observada a Política de Investimentos do Fundo, considerando a captação do Montante da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução dos custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 125 deste Prospecto Preliminar) serão destinados para a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, da seguinte forma:

- (i) o valor de R\$ 13.474.623,07 (treze milhões, quatrocentos e setenta e quatro mil, seiscentos e vinte e três e sete centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento) do Empreendimento Viana;
- (ii) o valor de R\$ 11.731.577,03 (onze milhões, setecentos e trinta e um mil, quinhentos e setenta e sete reais e três centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Empreendimento Goiânia;
- (iii) o valor de R\$ 11.792.043,07 (onze milhões, setecentos e noventa e dois reais, quarenta e três reais e sete centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Empreendimento Contagem;
- (iv) o valor de R\$ 40.089.682,76 (quarenta milhões, oitenta e nove mil, seiscentos e oitenta e dois reais e setenta e seis centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 40% (quarenta por cento) do Empreendimento Gaiolli;
- (v) o valor de R\$ 69.265.027,74 (sessenta e nove milhões, duzentos e sessenta e cinco mil, vinte e sete reais e setenta e quatro centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 45% (quarenta e cinco por cento) do Empreendimento Rio Campo Grande; e
- (vi) o valor de R\$ 3.708.149,67 (três milhões, setecentos e oito mil, cento e quarenta e nove reais e sessenta e sete centavos) será destinado para o pagamento do custo de transferência das frações ideais dos Empreendimentos mencionados nas alíneas "i" a "v" acima, a serem adquiridas pelo Fundo, correspondente ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI") dos empreendimentos.

Em caso de Distribuição Parcial, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para a aquisição da totalidade das frações ideais dos Ativos Alvo da Oferta acima previstas. Desta forma, considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, o Fundo destinará os recursos líquidos

captados por meio da Oferta (após a dedução dos custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 125 deste Prospecto Preliminar) para a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, da seguinte forma:

- (i) o valor de R\$ 13.474.623,07 (treze milhões, quatrocentos e setenta e quatro mil, seiscentos e vinte e três e sete centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento) do Empreendimento Viana;
- (ii) o valor de R\$ 11.731.577,03 (onze milhões, setecentos e trinta e um mil, quinhentos e setenta e sete reais e três centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Empreendimento Goiânia;
- (iii) o valor de R\$ 11.792.043,07 (onze milhões, setecentos e noventa e dois reais, quarenta e três reais e sete centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Empreendimento Contagem;
- (iv) o valor de R\$ 10.423.317,52 (dez milhões, quatrocentos e vinte e três mil, trezentos e dezessete reais e cinquenta e dois centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) do Empreendimento Gaiolli;
- (v) o valor de R\$ 17.854.984,93 (dezessete milhões, oitocentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e oitenta e quatro reais e noventa e três centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 11,60% (onze inteiros e sessenta centésimos por cento) do Empreendimento Rio Campo Grande; e
- (vi) o valor de R\$ 1.572.521,08 (um milhão, quinhentos e setenta e dois mil, quinhentos e vinte e um reais e oito centavos) será destinado para o pagamento do custo de transferência das frações ideais dos Empreendimentos mencionados nas alíneas "i" a "v" acima, a serem adquiridas pelo Fundo, correspondente ao ITBI dos empreendimentos.

Ainda, na hipótese de captação de qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, os recursos líquidos captados por meio da Oferta (após a dedução dos custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 125 deste Prospecto Preliminar) serão destinados para a aquisição da totalidade das frações ideais acima previstas do Empreendimento Viana, do Empreendimento Goiânia e do Empreendimento Contagem, conforme tratado no parágrafo acima, e o saldo remanescente será destinado para a aquisição dos demais empreendimentos, quais sejam, o Empreendimento Gaiolli e o Empreendimento Rio Campo

Grande, sendo certo que, nesta hipótese, para estes 2 (dois) últimos empreendimentos, os percentuais das frações ideais a serem adquiridos pelo Fundo serão equivalentes, proporcionalmente, ao saldo remanescente.

**Para mais informações sobre os ônus que recaem sobre os imóveis que integram os Empreendimentos cujas aquisições são pretendidas pelo Fundo, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Ônus e gravames que recaem sobre os Ativos Alvo da Oferta”, na página 96 deste Prospecto Preliminar.**

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

#	Ativo Alvo	Aquisição de Ativos Alvo da Oferta em R\$	% em Relação ao Montante Distribuído	Custo de ITBI	% em Relação ao Montante Distribuído	Caixa do Fundo em R\$	% em Relação ao Montante Distribuído
<b>Cenário 1</b>	Empreendimento Viana	R\$ 13.474.623,07	8,98%	R\$ 269.492,46	0,18%	R\$ 85,24	0,00%
	Empreendimento Contagem	R\$ 11.792.043,07	7,86%	R\$ 324.281,18	0,22%		
	Empreendimento Goiânia	R\$ 11.731.577,03	7,82%	R\$ 234.631,54	0,16%		
	Empreendimento Gaiolli	R\$ 40.089.682,76	26,72%	R\$ 801.793,66	0,53%		
	Empreendimento Rio Campo Grande	R\$ 69.265.027,74	46,16%	R\$ 2.077.950,83	1,38%		
<b>Cenário 2</b>	Empreendimento Viana	R\$ 13.474.623,07	20,16%	R\$ 269.492,46	0,40%	R\$ 125,59	0,00%
	Empreendimento Contagem	R\$ 11.792.043,07	17,64%	R\$ 324.281,18	0,49%		
	Empreendimento Goiânia	R\$ 11.731.577,03	17,55%	R\$ 234.631,54	0,35%		
	Empreendimento Gaiolli	R\$ 10.423.317,52	15,59%	R\$ 208.466,35	0,31%		
	Empreendimento Rio Campo Grande	R\$ 17.854.984,93	26,71%	R\$ 535.649,55	0,80%		

Cenário 1: Considerando a captação do Montante da Oferta

Cenário 2: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta

Os recursos também serão utilizados no pagamento dos custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 125 deste Prospecto Preliminar, bem como para o pagamento dos respectivos encargos e emolumentos vinculados aos Ativos Alvo da Oferta.

Não obstante o acima previsto, destaca-se que a existência destas potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições pretendidas pelo Fundo estão condicionadas ao cumprimento das seguintes condições: **(i)** regular liquidação da Oferta, com a verificação de disponibilidade de recursos financeiros para que o Fundo possa pagar integralmente os custos de realização da Oferta e, bem assim, o preço ajustado com a promitente vendedora; **(ii)** conclusão satisfatória, a exclusivo critério do Fundo, das auditorias jurídica dos imóveis nos quais foram construídos os Empreendimentos, sua proprietária e antecessoras nos últimos 10 (dez) anos, comercial, técnica e ambiental, com o objetivo de confirmar a viabilidade econômica e jurídica das aquisições; **(iii)** apresentação, pela vendedora, ao Fundo, da comprovação da renúncia ou do não exercício do direito de preferência pelos locatários e/ou pelos coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta, conforme o caso, ou de comprovante do efetivo recebimento pelos locatários e/ou pelos coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta, conforme o caso, de notificação enviada pela vendedora informando-os a respeito do direito de preferência para a aquisição das frações ideais dos Empreendimentos e da superação do prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento de referida notificação para tal exercício sem a manifestação dos referidos locatários e/ou coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta, conforme o caso, a esse respeito; **(iv)** apresentação pela vendedora de documento comprovando o cancelamento/liberação dos ônus e gravames que recaem sobre os imóveis e/ou os direitos creditórios decorrentes das locações dos galpões dos Ativos Alvo da Oferta; **(v)** negociação e celebração de forma satisfatória dos documentos finais que reflitam de maneira vinculante as condições da aquisição e eventuais disposições decorrentes do resultado da auditoria jurídica, que incluirão, mas não se limitando: aos atos societários de todas as partes necessários à aprovação e concretização da aquisição, incluindo a implementação de todos e quaisquer atos societários e/ou a realização de quaisquer atos perante os competentes cartórios de registro de imóveis, que sejam necessários à alienação dos imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, bem como a anuência de eventuais credores da vendedora com relação à venda e compra dos imóveis, caso aplicável; e **(vi) tendo em vista que a aquisição dos imóveis pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, aprovação prévia das aquisições na AGC de Conflito de Interesses pelos Cotistas do Fundo, que representem, cumulativamente: (a) maioria simples das cotas dos cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (b) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a qual será convocada após o encerramento da Oferta.** Desta forma, caso as condições precedentes acima elencadas não sejam cumpridas, a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta não será realizada e os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta serão destinados para a aquisição de outros Ativos Imobiliários ou para a aplicação em Ativos Financeiros e/ou outros ativos, de acordo com a política de investimento do Fundo.

Na data deste Prospecto, as frações ideais do Empreendimento Viana, do Empreendimento Contagem, do Empreendimento Goiânia, do Empreendimento Gaiolli e do Empreendimento Rio Campo Grande as quais o Fundo pretende adquirir, são de propriedade do Consultor Imobiliário.



Desta forma, tendo em vista que o vendedor dos Ativos Alvo da Oferta: (i) também atua como Consultor Imobiliário do Fundo; (ii) presta os serviços de administração dos Empreendimentos; e (iii) é Pessoa Ligada ao Administrador, (a) a aquisição da fração ideal dos Ativos Alvo da Oferta pelo Fundo, e (b) a ratificação da contratação do Consultor Imobiliário como prestador dos serviços de administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo são consideradas como situações de conflito de interesses, nos termos dos artigos 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472 e dos artigos 15 e 23, inciso XI do Regulamento, de modo que a concretização de tais atos dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Como forma de viabilizar a aprovação das matérias acima mencionadas, o Administrador disponibilizará aos Investidores a minuta da Procuração de Conflito de Interesse, que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor no mesmo ato da ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Subscrição ou da assinatura do Boletim de Subscrição, outorgando, assim, poderes para representá-lo e votar em seu nome na referida Assembleia Geral de Cotistas, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador e/ou para o Consultor Imobiliário ou parte a eles vinculada. Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo que, dentre os Ativos Alvo da Oferta, o Investidor possa concordar com a aquisição de cada um dos ativos individualmente, ou seja, de 1 (um), de 2 (dois), de 3 (três), de 4 (quatro) ou dos 5 (cinco) ativos, não sendo obrigatória a concordância com a aquisição dos 5 (cinco) ativos em conjunto, não concordar ou se abster em relação a cada uma das matérias a ser deliberada.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesse pelo Cotista é facultativa, e será dada sob a condição suspensiva de que o Investidor outorgante se torne Cotista do Fundo, não sendo irrevogável e irretratável, assegurado o livre exercício de voto, podendo ou não ser favorável à matéria a ser deliberada, podendo ser revogada, unilateralmente, nos mesmos termos da outorga pelo Cotista, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista, mediante comunicação entregue ao administrador do Fundo em sua sede (Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, CEP 30190-924, Belo Horizonte - MG) ou no local da realização da AGC de Conflito de Interesses.

Juntamente com a Procuração de Conflitos de Interesse, será disponibilizado "Manual de Exercício de Voto", no qual constarão os elementos informativos necessários ao exercício do voto.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES DA PÁGINA 159 DESTE PROSPECTO.**

Tendo em vista o acima disposto, a aquisição pelo Fundo de participação nos Ativos Alvo da Oferta e a ratificação da contratação do Consultor Imobiliário como prestador dos serviços de administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo dependerá de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

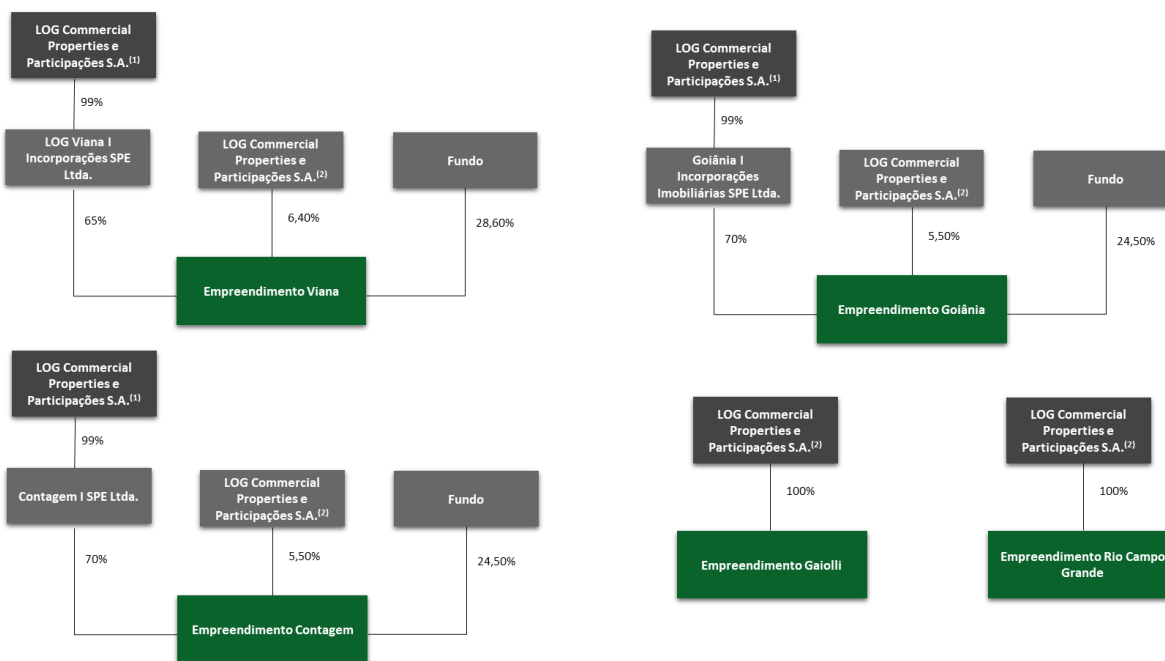
**Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador destaca a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta pelo Fundo e ratificação da contratação do Consultor Imobiliário como prestador dos serviços de administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, tendo em vista que referidas matérias são consideradas como situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tais conflitos de interesses somente serão descaracterizados mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas conforme quórum acima previsto.**

Após a aquisição da participação nos Ativos Alvo da Oferta, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente, caso existente, em Ativos Financeiros ou na aquisição de Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Administrador e pelo Consultor Imobiliário, observada a Política de Investimento do Fundo.

Os laudos de avaliação dos Ativos Alvo da Oferta, elaborados pela Colliers International Valuation & Advisory Services, constam como Anexos VI, VII, VIII, IX e X deste Prospecto.

Os quadros esquemáticos abaixo demonstram, de forma detalhada, a propriedade dos Empreendimentos antes e após o encerramento da Oferta, considerando, em seu Cenário 2, a captação do Montante da Oferta e, em seu Cenário 3, a captação do Montante Mínimo da Oferta:

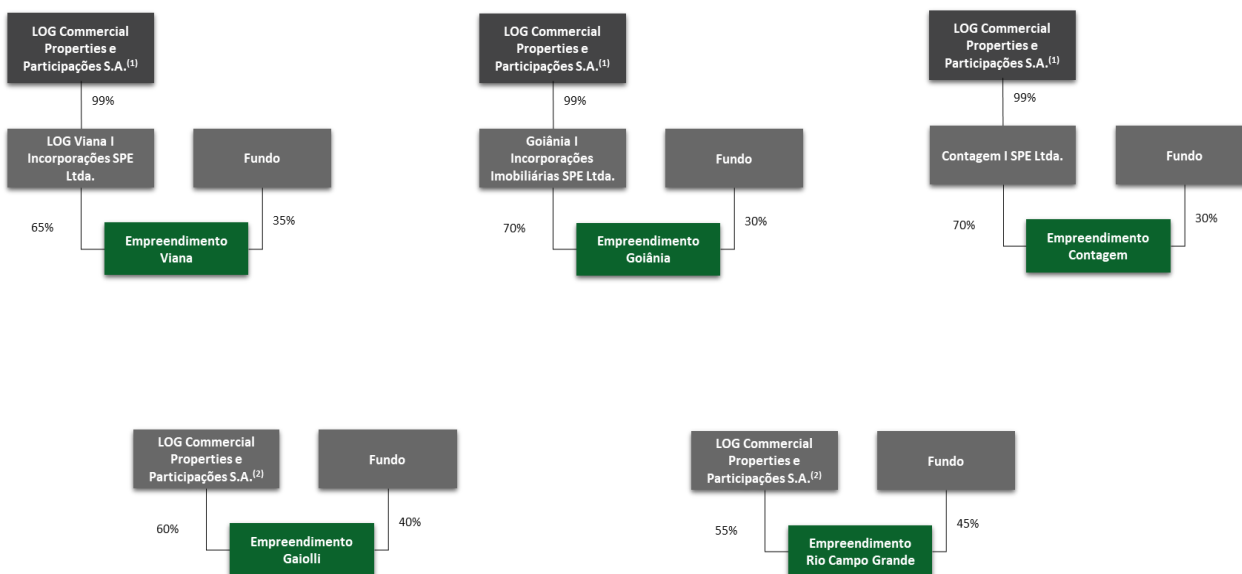
## Cenário 1 – Situação Atual dos Empreendimentos



(1) Participação indireta do Consultor Imobiliário em cada um dos Empreendimentos, em razão da sua participação como acionista da SPE proprietária.

(2) Participação direta do Consultor Imobiliário em cada um dos Empreendimentos.

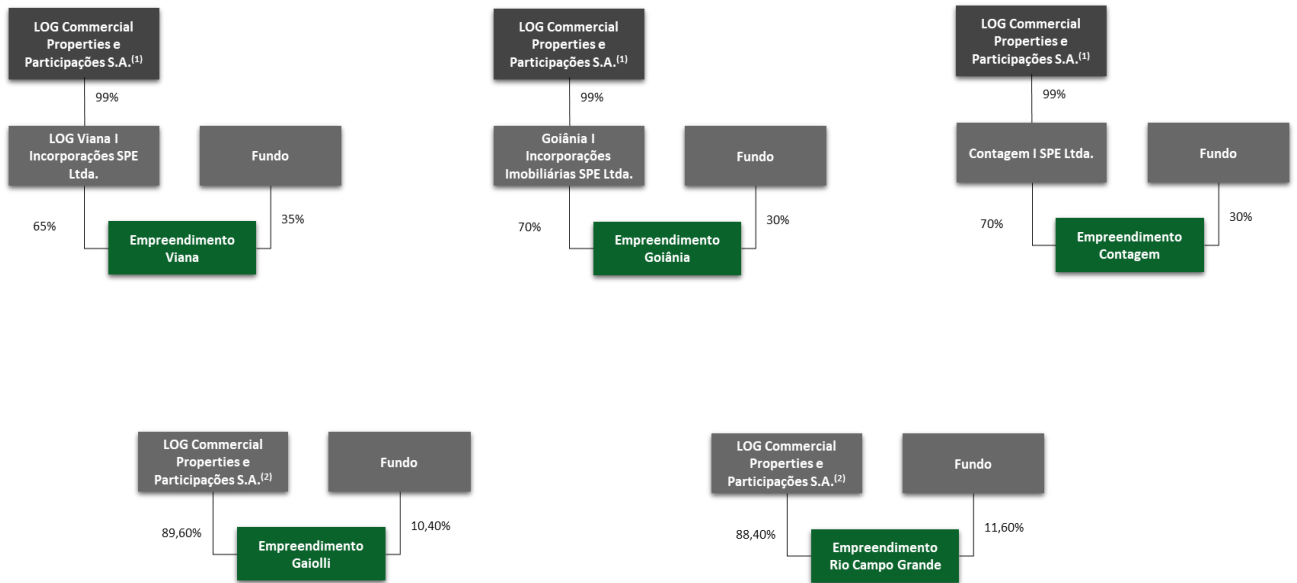
## Cenário 2 – Considerando a captação do Montante da Oferta



(1) Participação indireta do Consultor Imobiliário em cada um dos Empreendimentos, em razão da sua participação como acionista da SPE proprietária.

(2) Participação direta do Consultor Imobiliário em cada um dos Empreendimentos.

### Cenário 3 – Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta



(1) Participação indireta do Consultor Imobiliário em cada um dos Empreendimentos, em razão da sua participação como acionista da SPE proprietária.

(2) Participação direta do Consultor Imobiliário em cada um dos Empreendimentos.

#### Descrição dos Ativos Alvo da Oferta



#### Empreendimento Contagem

Parque concluído em setembro de 2011, contando com 9 (nove) empreendimentos ativos e 4 (quatro) setores de atuação. O terreno em que foi construído o Empreendimento Contagem possui área de 160.701,39m<sup>2</sup>, área construída de 58.627,55m<sup>2</sup> e é constituído por 6 (seis) galpões e 2 (dois)

pavimentos, contendo 6 (seis) unidades autônomas e 717 (setecentas e dezessete) vagas de estacionamento. O Empreendimento Contagem está localizado a 15 Km do centro de Belo Horizonte, MG, e 48 Km do Aeroporto de Confins, com acesso facilitado às rodovias BR 040 e BR 262.



O Empreendimento Contagem possui ainda área comum que totaliza 2.353,77m<sup>2</sup>, detalhada a seguir: portaria com guarita blindada, vigilância com circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d'água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de, além de ser completamente cercado por muros.

Os 6 (seis) galpões do Empreendimento Contagem são distribuídos da seguinte forma: (i) o galpão 1 possui 3 (três) módulos e área privativa principal de 10.394,23 m<sup>2</sup>; (ii) o galpão 02 possui 2 (dois) módulos e área privativa principal de 6.158,43 m<sup>2</sup>; (iii) o galpão 3 possui 4 (quatro) módulos e área privativa principal de 11.688,46 m<sup>2</sup>; (iv) o galpão 4 possui 2 (dois) módulos e área privativa principal de 12.679,05 m<sup>2</sup>; (v) o galpão 5 possui 3 (três) módulos e área privativa principal de 12.395,75 m<sup>2</sup>; (vi) e o galpão 6 possui 2 (dois) módulos e área privativa principal de 2.957,86 m<sup>2</sup>.

Todos os galpões possuem pé direito de 12 m, modulação entre pilares de 22,5 m, mezanino, domus para iluminação natural e sistema de ventilação natural, que garante 6 (seis) trocas de ar/hora. O padrão construtivo dos galpões é composto em estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de concreto nivelado a laser com capacidade de 6 t/m<sup>2</sup> e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias nas áreas inferiores e metálicas na parte superior.

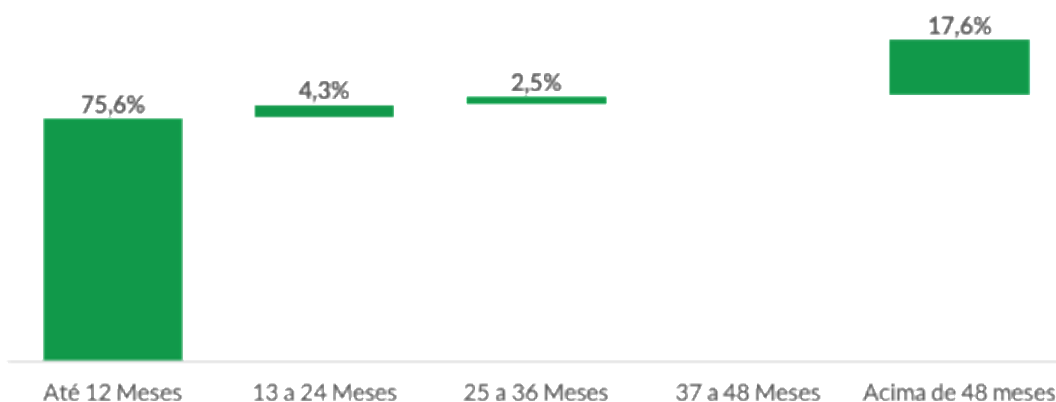
Em 31 de julho de 2020, a taxa de ocupação do Empreendimento Contagem era de 100% (cem por cento) e, a taxa de inadimplência líquida, que considera os valores recebidos no período, comparativamente aos valores faturados no mesmo período dos últimos 12 meses, foi de 0% (zero por cento). Há ao todo 9 (nove) clientes ativos no empreendimento, que atuam em 4 (quatro) diferentes setores, sendo que o maior cliente ocupa 13 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável, o que representa cerca de 22% (vinte e dois por cento) do total do empreendimento.

Na data deste Prospecto, existe uma ação de despejo distribuída em 04 de junho de 2019, em face de Fundação Centro Hematologia e Hemoterapia de Minas Gerais (Hemominas), a qual tramita perante a 1ª Vara Empresarial, de Fazenda Pública e Registros Públicos da Comarca de Contagem/MG. Foi realizado acordo judicial para pagamento do débito em aberto e continuidade da relação contratual entre as partes, acordo este que se encontra, atualmente, aguardando homologação pelo juiz para encerramento do processo. O acordo já foi devidamente cumprido pela Hemominas.

O *ticket* médio do Empreendimento Contagem é de aproximadamente R\$ 21,21 (vinte e um reais e vinte e um centavos) e o contrato com maior participação sobre a receita bruta mensal representa 24% (vinte e quatro por cento) da receita mensal total do empreendimento. Cerca de 65% (sessenta e cinco por cento) da receita contratada é indexada ao IGP-M e 35% (trinta e cinco por cento) é reajustada pelo IPCA.

O gráfico a seguir demonstra o cronograma de vencimento dos contratos ativos, com base na receita mensal, considerando a data-base de 31 de julho de 2020:

#### CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS % DA RECEITA



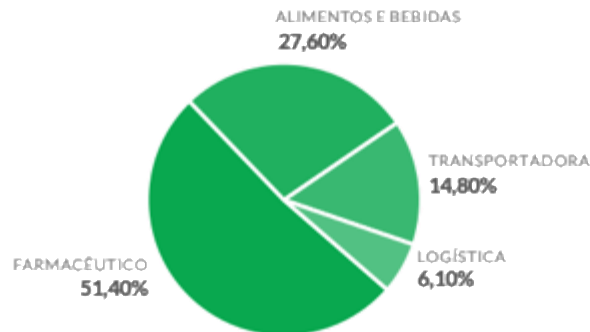
Para mais informações sobre os riscos decorrentes da concentração de vencimento dos contratos de locação apontada no gráfico acima, veja a seção “Fatores de Risco – Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento”, na página 170 deste Prospecto Preliminar.

Dentre os principais clientes do Empreendimento Contagem estão:



Abaixo está demonstrada a composição da carteira de clientes que atualmente ocupam o condomínio do Empreendimento Contagem, por segmento:

#### COMPOSIÇÃO CARTEIRA POR SEGMENTO



O Empreendimento Contagem conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à seguradora Sompo Seguros S.A., CNPJ 61.383.493/0001-80, com vigência de 17 de março de 2020 a 17 de março de 2022.

As coberturas inclusas na apólice são referentes a responsabilidade civil geral e riscos nomeados e operacionais, respectivamente. Na opinião do Consultor Imobiliário do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.



## Empreendimento Goiânia



Parque concluído em dezembro de 2019, contando com 23 (vinte e três) clientes ativos e 11 (onze) setores de atuação. O terreno em que o Empreendimento Goiânia foi construído possui área de terreno de 183.360,00m<sup>2</sup>, área construída de 78.072,45m<sup>2</sup>, conforme habite-se. O empreendimento é constituído por 9 (nove) galpões, todos entregues (aguardando apenas a emissão de habite-se da área comum com área de 1.187,40m<sup>2</sup>), e 2 (dois) pavimentos, contendo 9 (nove) unidades autônomas e 673 (seiscentas e setenta e três) vagas de estacionamento.

O Empreendimento Goiânia está situado a 1,2 Km do CEASA-GO, e a 3 Km do Aeroporto Internacional de Goiânia, principal aeroporto do Estado de Goiás, com acesso facilitado pelas BR 352 e BR 153, fato que permite aos locatários otimizar a integração modal para o transporte e armazenamento.





O Empreendimento Goiânia possui, ainda, área comum que totaliza 2.509,60m<sup>2</sup> detalhada a seguir: portaria com guarita blindada, vigilância com circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d'água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros.

Os 9 (nove) galpões de Empreendimento Goiânia estão distribuídos da seguinte forma: (i) o galpão 1 possui 8 (oito) módulos e área privativa principal de 10.757,82m<sup>2</sup>; (ii) o galpão 2 possui 7 (sete) módulos e área privativa principal de 9.439,25m<sup>2</sup>; (iii) o galpão 3 possui 3 (três) módulos e área privativa principal de 5.095,98m<sup>2</sup>; (iv) o galpão 4 possui 2 (dois) módulos e área privativa principal de 6.361,62m<sup>2</sup>; (v) o galpão 5 possui 4 (quatro) módulos e área privativa principal de 5.801,06m<sup>2</sup>; (vi) o galpão 6 possui 4 (quatro) módulos e área privativa principal de 14.095,42m<sup>2</sup>; (vii) o galpão 7 possui 5 (cinco) módulos e área privativa principal de 6.916,17m<sup>2</sup>; (viii) o galpão 8 possui 5 (cinco) módulos e área privativa principal de 6.916,17m<sup>2</sup>; e (ix) o galpão 09 possui 2 (dois) módulos e área privativa principal de 10.179,12m<sup>2</sup>.

Todos os galpões possuem pé direito de, pelo menos 9 m, modulação entre pilares de 22,5 m, domus para iluminação natural, sistema de ventilação natural que garante 6 (seis) trocas de ar/hora e mezanino. O padrão construtivo dos galpões é composto em estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de concreto nivelado a laser com capacidade de 6 t/m<sup>2</sup> e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias nas áreas inferiores e metálicas na parte superior.

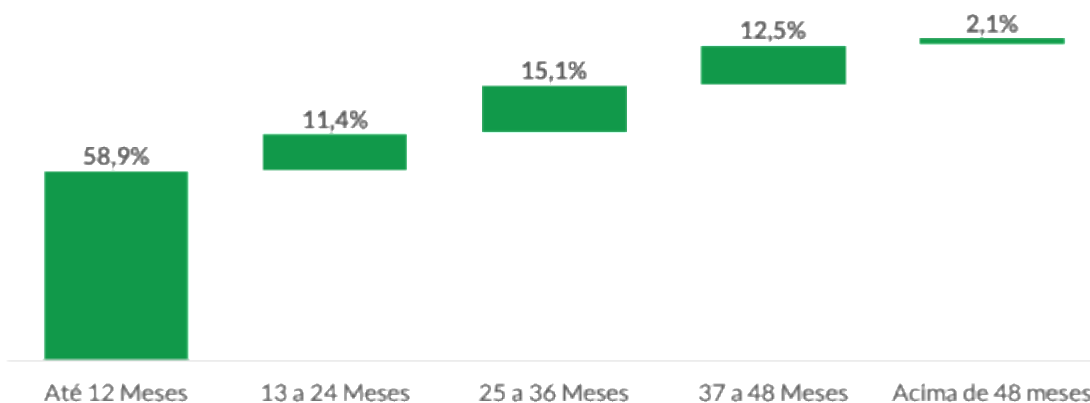
Em 4 (quatro) dos 9 (nove) galpões, estão instalados sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo *sprinklers*.

Em 31 de julho de 2020, a taxa de ocupação do Empreendimento Goiânia era de 91,7% (noventa e um inteiros e sete décimos por cento) e, a taxa de inadimplência líquida, que considera os valores recebidos no período, comparativamente aos valores faturados no mesmo período dos últimos 12 meses, foi de 0% (zero por cento). Há ao todo 23 (vinte e três) clientes ativos no empreendimento, que atuam em 11 (onze) diferentes setores, sendo que o cliente mais representativo ocupa aproximadamente 14.300m<sup>2</sup> de área bruta locável, o que representa cerca de 19% (dezenove por cento) do total do empreendimento.

O *ticket* médio do Empreendimento Goiânia é de aproximadamente R\$ 16,27 (dezesseis reais e vinte e sete centavos) e o contrato com maior participação sobre a receita bruta mensal representa 22% (vinte e dois por cento) da receita mensal total do empreendimento. Cerca de 76% (setenta e seis por cento) da receita atual contratada é indexada ao IGP-M, e 24% (vinte e quatro por cento) é reajustada pelo IPCA.

O gráfico a seguir demonstra o cronograma de vencimento dos contratos ativos, com base na receita mensal, considerando a data-base de 31 de julho de 2020:

#### CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS % DA RECEITA



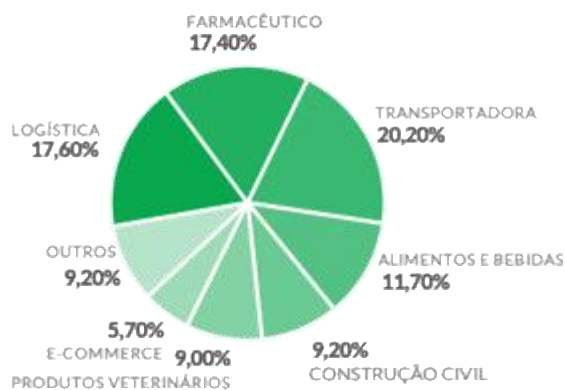
Para mais informações sobre os riscos decorrentes da concentração de vencimento dos contratos de locação apontada no gráfico acima, veja a seção “Fatores de Risco – Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento”, na página 170 deste Prospecto Preliminar.

Dentre os principais clientes do Empreendimento Goiânia estão:



Abaixo está demonstrada a composição dos locatários que atualmente ocupam o condomínio do Empreendimento Goiânia, por segmento:

#### COMPOSIÇÃO CARTEIRA POR SEGMENTO



O Empreendimento Goiânia conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à seguradora Sompo Seguros S.A., CNPJ 61.383.493/0001-80, com vigência de 17 de março de 2020 a 17 de março de 2022.

As coberturas inclusas na apólice são referentes a responsabilidade civil geral e riscos nomeados e operacionais, respectivamente. Na opinião do Consultor Imobiliário do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

### **Empreendimento Viana**



Parque concluído em setembro de 2014, contando com 10 (dez) clientes ativos e 7 (sete) setores de atuação. O terreno em que foi construído o Empreendimento Viana possui área de 171.432,96m<sup>2</sup>, área construída de 61.774,04m<sup>2</sup> e é constituído por 4 (quatro) galpões e 2 (dois) pavimentos, contendo 4 (quatro) unidades autônomas e 472 (quatrocentas e setenta e duas) vagas de estacionamento. O Empreendimento Viana está localizado dentro da Região Metropolitana de Vitória, ES, e seu posicionamento permite fácil acesso à capital e, também, à Cidade de Serra.



O Empreendimento Viana possui ainda área comum que totaliza 2.740,52m<sup>2</sup>, detalhada a seguir: portaria com guarita blindada, circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d'água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros.

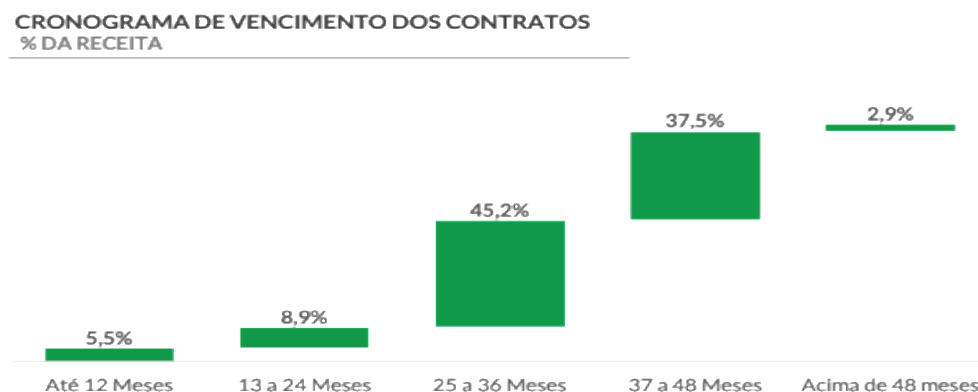
Os 4 (quatro) galpões do condomínio são distribuídos da seguinte forma: (i) o galpão 1 possui 8 (oito) módulos e área privativa principal de 12.402,43m<sup>2</sup>; (ii) o galpão 2 possui 5 (cinco) módulos e área privativa principal de 18.611,82m<sup>2</sup>; (iii) o galpão 3 possui 6 (seis) módulos e área privativa principal de 22.136,86m<sup>2</sup>; e (iv) o galpão 4 possui 2 (dois) módulos e área privativa principal de 4.717,17m<sup>2</sup>.

Todos os galpões possuem pé direito de 12 m, modulação entre pilares de 22,5 m, domus para iluminação natural, sistema de ventilação natural que garante 6 (seis) trocas de ar por hora e mezanino. O padrão construtivo dos galpões é composto em estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de concreto nivelado a laser com capacidade de 6 t/m<sup>2</sup> e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias nas áreas inferiores e metálicas na parte superior. Em 2 (dois) dos 4 (quatro) galpões, estão instalados sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo *sprinklers*.

Em 31 de julho de 2020, a taxa de ocupação do Empreendimento Viana era de 100% (cem por cento) e, a taxa de inadimplência líquida, que considera os valores recebidos no período, comparativamente aos valores faturados no mesmo período dos últimos 12 (doze) meses, foi de 0% (zero por cento).

O *ticket* médio do Empreendimento Viana é de aproximadamente R\$ 20,02 (vinte reais e dois centavos) e o contrato com maior participação sobre a receita bruta mensal representa 37% (trinta e sete por cento) da receita mensal total do empreendimento. Cerca de 62% (sessenta e dois por cento) da receita atual contratada é indexada ao IGP-M e 38% (trinta e oito por cento) é reajustada pelo IPCA.

O gráfico a seguir demonstra o cronograma de vencimento dos contratos ativos, com base na receita mensal, considerando a data-base de 31 de julho de 2020:



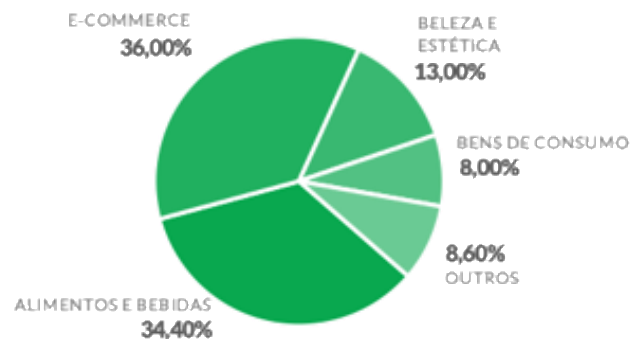
Para mais informações sobre os riscos decorrentes da concentração de vencimento dos contratos de locação apontada no gráfico acima, veja a seção “Fatores de Risco – Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento”, na página 170 deste Prospecto Preliminar.

Dentre os principais clientes do Empreendimento Viana estão:



Abaixo está demonstrada a composição dos locatários que atualmente ocupam o condomínio do Empreendimento Viana, por segmento:

#### COMPOSIÇÃO CARTEIRA POR SEGMENTO



O Empreendimento Viana conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à seguradora Sompo Seguros S.A., CNPJ 61.383.493/0001-80, com vigência de 17 de março de 2020 a 17 de março de 2022.

As coberturas inclusas na apólice são referentes a responsabilidade civil geral e riscos nomeados e operacionais, respectivamente. Na opinião do Consultor Imobiliário do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.



## Empreendimento Gaiolli



Parque concluído em outubro de 2012. O terreno em que foi construído o Empreendimento Gaiolli possui área de 77.469,00m<sup>2</sup>, área construída de 32.984,84m<sup>2</sup> e é constituído por 2 (dois) galpões e 2 (dois) pavimentos, contendo 2 (duas) unidades autônomas e 237 (duzentas e trinta e sete) vagas de estacionamento.

O Empreendimento Gaiolli possui localização privilegiada, a apenas 13km do Aeroporto Internacional de Guarulhos, 37km de São Paulo e 44km do Aeroporto de Congonhas, com acesso facilitado ao Rodoanel Mario Covas e Rodovia Fernão Dias.



O Empreendimento Gaiolli possui, ainda, área comum que totaliza 1.175,16m<sup>2</sup>, detalhada a seguir: portaria; subestação de energia; castelo d'água; áreas permeáveis; acesso e circulação de veículos e pedestres; DML; casa de máquinas e gerador; restaurante e vestiários, além de ser completamente cercado por muros.

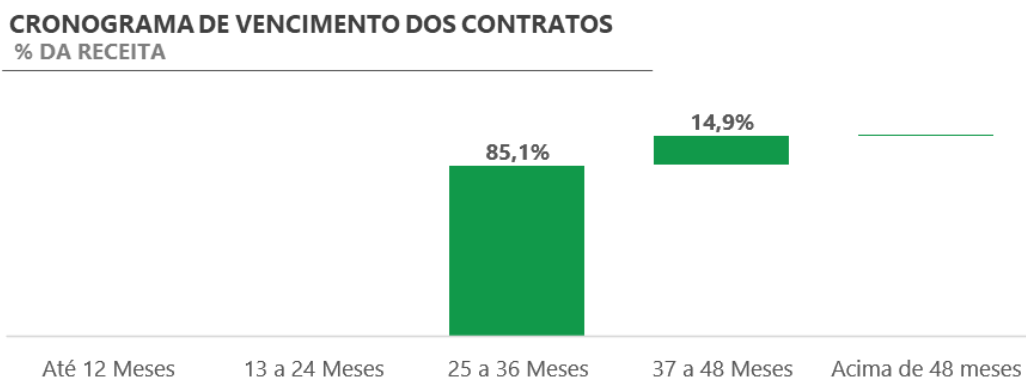
Os 2 (dois) galpões do Empreendimento Gaiolli são distribuídos da seguinte forma: (i) o galpão 1 possui 7 (sete) módulos e área privativa principal de 15.134,23 m<sup>2</sup>; e (ii) o galpão 02 possui 8 (oito) módulos e área privativa principal de 16.675,45 m<sup>2</sup>.

Todos os galpões possuem pé direito de 12m, modulação entre pilares de 22,5m, mezanino, domus para iluminação natural e sistema de ventilação natural, que garante 6 (seis) trocas de ar/hora. O padrão construtivo dos galpões é composto em estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de concreto nivelado a laser com capacidade de 6t/m<sup>2</sup> e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias nas áreas inferiores e metálicas na parte superior.

Em 31 de julho de 2020, a taxa de ocupação do Empreendimento Gaiolli era de 100% (cem por cento) e, a taxa de inadimplência líquida, que considera os valores recebidos no período, comparativamente aos valores faturados no mesmo período dos últimos 12 (doze) meses, foi de 0% (zero por cento).

O *ticket* médio do Empreendimento Gaiolli é de aproximadamente R\$ 18,77 (dezoito reais e setenta e sete centavos) e o contrato com maior participação sobre a receita bruta mensal representa 85% (oitenta e cinco por cento) da receita mensal total do empreendimento. 100% (cem por cento) da receita atual contratada é indexada ao IGP-M.

O gráfico a seguir demonstra o cronograma de vencimento dos contratos ativos, com base na receita mensal, considerando a data-base de 31 de julho de 2020:



**Para mais informações sobre os riscos decorrentes da concentração de vencimento dos contratos de locação apontada no gráfico acima, veja a seção “Fatores de Risco – Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento”, na página 170 deste Prospecto Preliminar.**

Dentre os principais clientes do Empreendimento Gaiolli estão:



Abaixo está demonstrada a composição dos locatários que atualmente ocupam o condomínio do Empreendimento Gaiolli, por segmento:

#### COMPOSIÇÃO CARTEIRA POR SEGMENTO



O Empreendimento Gaiolli conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à seguradora Sompo Seguros S.A., CNPJ 61.383.493/0001-80, com vigência de 17 de março de 2020 a 17 de março de 2022.

As coberturas inclusas na apólice são referentes a responsabilidade civil geral e riscos nomeados e operacionais, respectivamente. Na opinião do Consultor Imobiliário do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.



## Empreendimento Rio Campo Grande



Parque concluído em março de 2020. O terreno em que foi construído o Empreendimento Rio Campo Grande possui área de 93.997,34m<sup>2</sup>, área construída de 53.183,50m<sup>2</sup> e é constituído por 2 (dois) galpões e 2 (dois) pavimentos, contendo 2 (duas) unidades autônomas e 468 (quatrocentos e sessenta e oito) vagas de estacionamento.

O Empreendimento Rio Campo Grande possui localização estratégica próximo da estrada Rio-Santos, a apenas 71km do Porto de Niterói, 43km do Aeroporto Galeão e 68km do Aeroporto Santos Dumont.



O Empreendimento Rio Campo Grande possui ainda área comum que totaliza 2.299,00m<sup>2</sup>, detalhada a seguir: portaria com guarita blindada e bloco de apoio com alojamento para porteiro, almoxarifado, controle de acesso, administração do condomínio, vestiários e sanitários, DML - depósito de material de limpeza, salas para ferramentas; bloco do refeitório com cozinha, e dependências para nutricionista, higienização, preparo, lavagem, despensa, lixo, vestiários; ala feminina do bloco de vestiários com trocadores, escaninhos, sanitários, DML, hall e circulação; Central de Gás; ARS - Abrigo de resíduos sólidos, Subestação, casa de bombas, depósito de lixo, cabine de medição, sala de monitoramento, castelo d'água, bloco para recreação, áreas internas pavimentadas para circulação de veículos leves e pesados, áreas verdes permeáveis e jardins., além de ser completamente cercado por muros.

Os 2 (dois) galpões do Empreendimento Rio Campo Grande são distribuídos da seguinte forma: (i) o galpão 1 possui 11 (onze) módulos e área privativa principal de 17.026,52m<sup>2</sup>; e (ii) o galpão 02 possui 7 (sete) módulos e área privativa principal de 33.857,98m<sup>2</sup>.

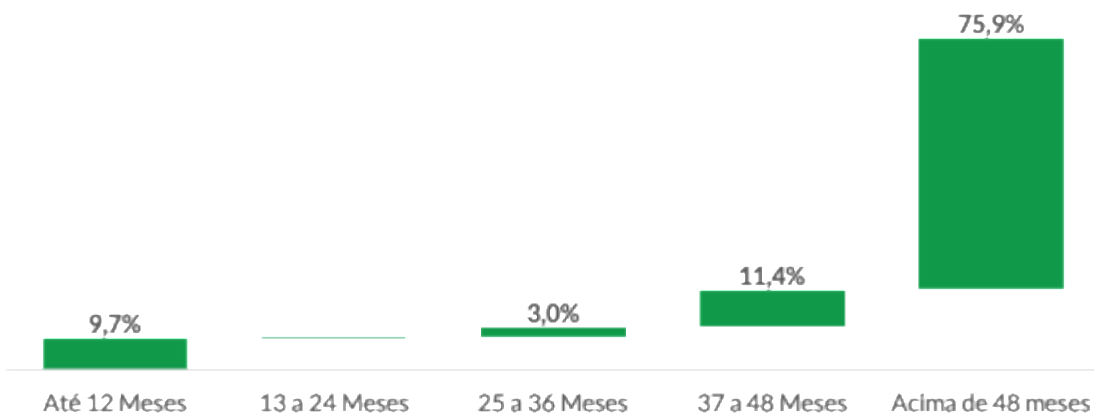
O galpão 1 possui pé direito de 12m e o galpão 2 possui pé direito de 10m, modulação entre pilares de 22,5m, domus para iluminação natural, sistema de ventilação natural que garante 6 (seis) trocas de ar por hora e mezanino. O padrão construtivo dos galpões é composto em estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de concreto nivelado a laser com capacidade de 6t/m<sup>2</sup> e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias nas áreas inferiores e metálicas na parte superior. Os galpões possuem sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers.

Em 31 de julho de 2020, a taxa de ocupação do Empreendimento Rio Campo Grande era de 100% (cem por cento), e a taxa de inadimplência líquida, que considera os valores recebidos no período, comparativamente aos valores faturados no mesmo período dos últimos 12 (doze) meses, foi de 0% (zero por cento).

O *ticket* médio do Empreendimento Rio Campo Grande é de aproximadamente R\$ 18,76 (dezoito reais e setenta e seis centavos) e o contrato com maior participação sobre a receita bruta mensal representa 67,3% (sessenta e sete inteiros e três décimos por cento) da receita mensal total do empreendimento. 100% (cem por cento) da receita atual contratada é indexada ao IGP-M.

O gráfico a seguir demonstra o cronograma de vencimento dos contratos ativos, com base na receita mensal, considerando a data-base de 31 de julho de 2020:

#### CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS % DA RECEITA



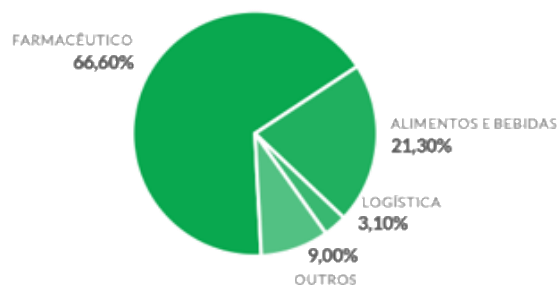
**Para mais informações sobre os riscos decorrentes da concentração de vencimento dos contratos de locação apontada no gráfico acima, veja a seção “Fatores de Risco – Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento”, na página 170 deste Prospecto Preliminar.**

Dentre os principais clientes do Empreendimento Rio Campo Grande estão:



Abaixo está demonstrada a composição dos locatários que atualmente ocupam o condomínio do Empreendimento Rio Campo Grande, por segmento:

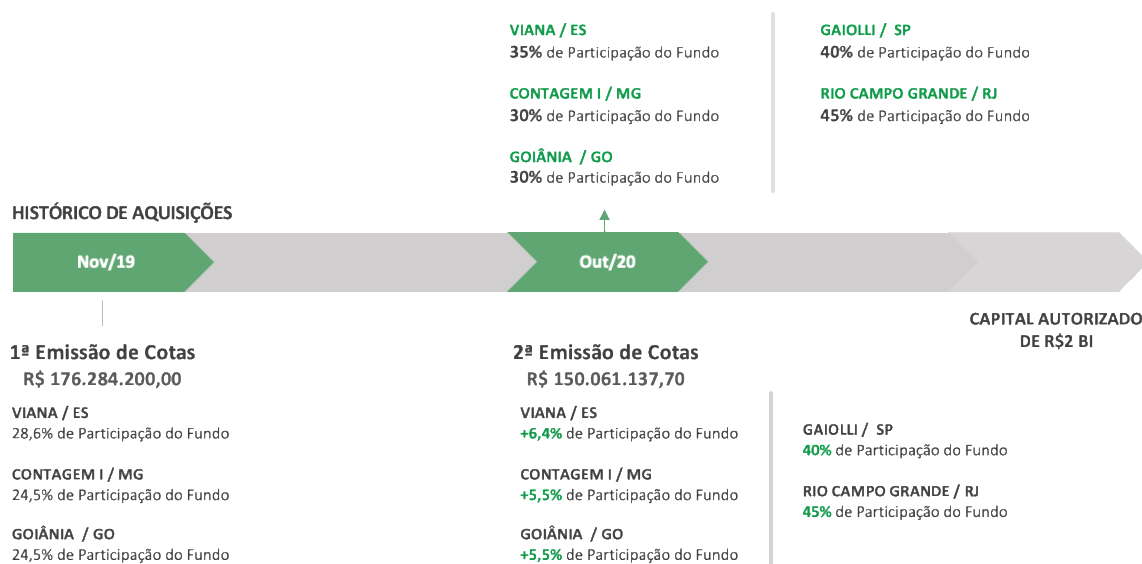
#### COMPOSIÇÃO CARTEIRA POR SEGMENTO



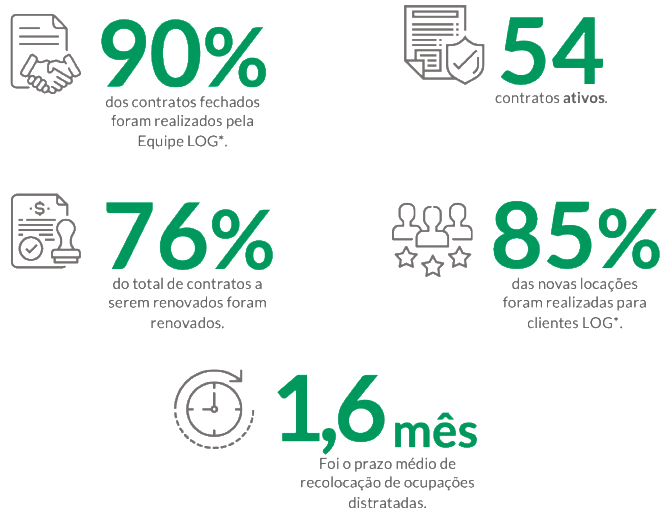
O Empreendimento Gaiolli conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à seguradora Sampo Seguros S.A., CNPJ 61.383.493/0001-80, com vigência de 17 de março de 2020 a 17 de março de 2022.

As coberturas inclusas na apólice são referentes a responsabilidade civil geral e riscos nomeados e operacionais, respectivamente. Na opinião do Consultor Imobiliário do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

### Estratégia do Fundo



### SITUAÇÃO DO PORTFÓLIO DO FUNDO NO PERÍODO 2T20

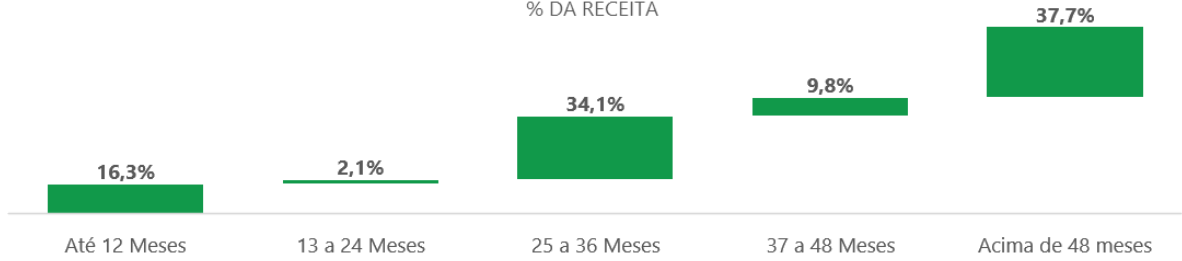


Quanto maior o número de clientes da nossa base, maior o volume de informação e demanda por novos espaços



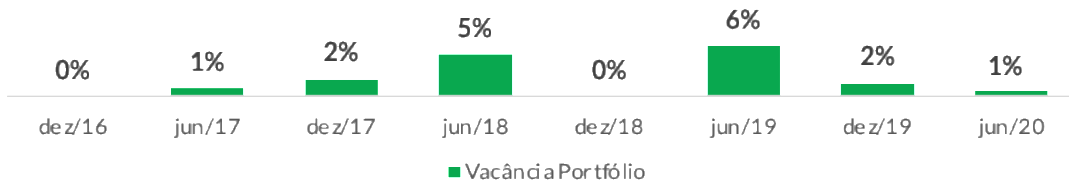
\*Percentual considerando os contratos renovados ou fechados no período (2T20)

### CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS DO PORTFÓLIO % DA RECEITA



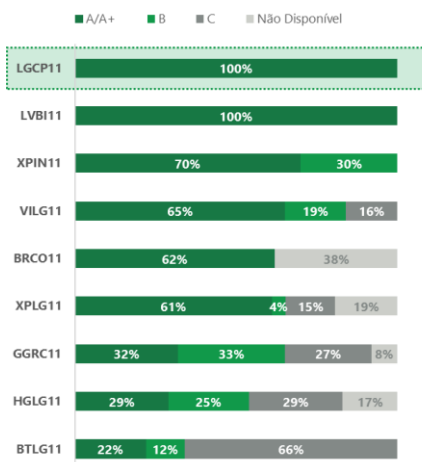
\* Percentual em relação à ABL de cada empreendimento

### HISTÓRICO DE VACÂNCIA DO PORTFÓLIO

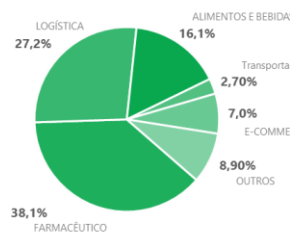


\* Percentual em relação à ABL de cada empreendimento

#### QUALIDADE DOS ATIVOS % DOS ATIVOS



#### COMPOSIÇÃO CARTEIRA DO PORTFÓLIO



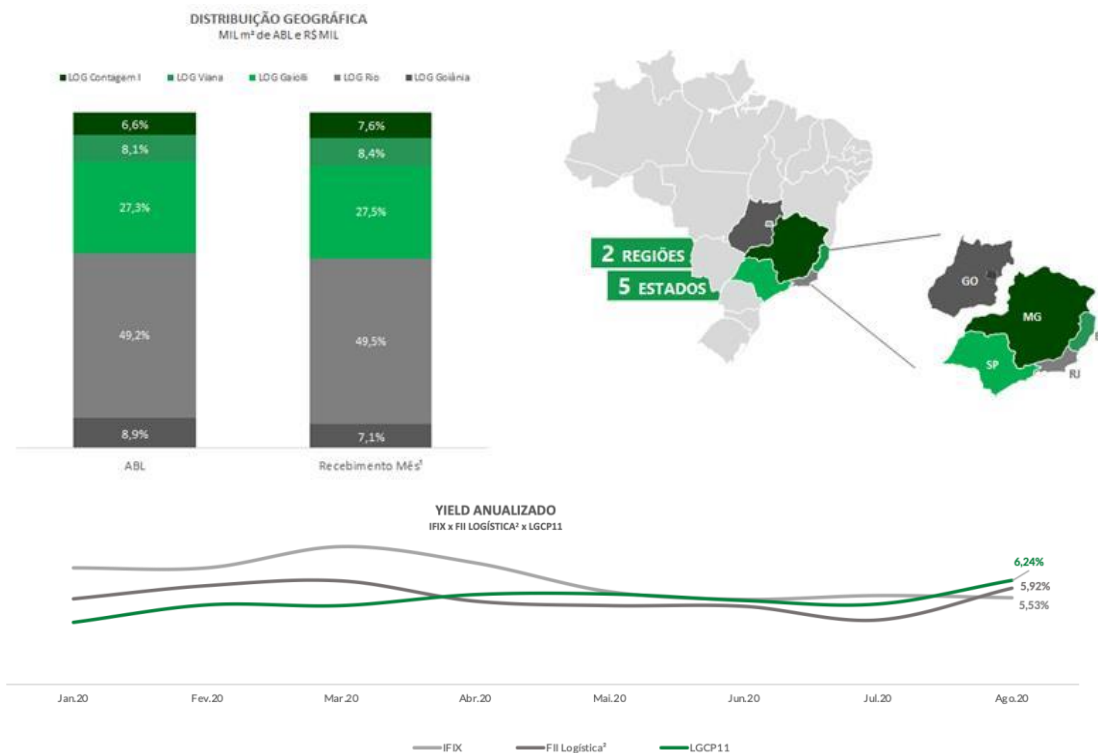
#### INDEXADORES DOS CONTRATOS



#### CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS DO PORTFÓLIO % DA RECEITA



Fonte: [https://static.bancointer.com.br/idthm/relatorios-gerenciais/pdfs/1414da6721944b8e89b5ee1efeba165d\\_relatorio-gerencial-agosto-oficial.pdf](https://static.bancointer.com.br/idthm/relatorios-gerenciais/pdfs/1414da6721944b8e89b5ee1efeba165d_relatorio-gerencial-agosto-oficial.pdf)



Fonte: Consultor Imobiliário | [https://static.bancointer.com.br/idthm/relatorios-gerenciais/pdfs/1414da6721944b8e89b5ee1efeba165d\\_relatorio-gerencial-agosto-oficial.pdf](https://static.bancointer.com.br/idthm/relatorios-gerenciais/pdfs/1414da6721944b8e89b5ee1efeba165d_relatorio-gerencial-agosto-oficial.pdf) Nota: Data Base junho 2020;¹ Dividend Yield Anualizado: calculado com base no valor da última emissão de cotas (R\$100,00);² Rendimento anualizado dos maiores fundos de Logística / Cesta dos fundos logísticos considerados: HGLG11, GRLV11, SDIL11, VILG11, XPLG11, FFB11, LVBI11

*Ônus e gravames que recaem sobre os Ativos Alvo da Oferta*

### Empreendimento Contagem

Conforme R-9 e AV-12 das matrículas nº 131.873, 131.874, 131.875, 131.876, 131.877 e 131.878 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, MG, as frações ideais de 70% (setenta por cento) de titularidade da Contagem I SPE Ltda. e de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) de titularidade da LOG Commercial Properties, totalizando o percentual de 75,50% (setenta e cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Empreendimento Contagem encontra-se alienado fiduciariamente em favor da ISEC Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, em garantia das obrigações assumidas no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 15ª série da 4ª emissão da ISEC Securitizadora S.A., com lastro em debêntures emitidas pelo Consultor Imobiliário, no valor de R\$ 100.000.000,00. (cem milhões de reais) e vencimento em 04 de dezembro de 2023.

Ademais, os direitos creditórios referentes às frações ideais de 70% (setenta por cento) de titularidade da Contagem I SPE Ltda. e de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) de titularidade da LOG Commercial Properties, totalizando o percentual de 75,50% (setenta e cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento), das locações do Empreendimento Contagem foram cedidos fiduciariamente em favor da ISEC Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, em garantia do cumprimento das obrigações relacionadas à dívida acima referida.

A LOG Commercial Properties se comprometeu a proceder com a liberação dos gravames que recaem sobre a fração ideal do Empreendimento Contagem a ser adquirida pelo Fundo, anteriormente à aquisição pelo Fundo de tal fração ideal.

#### Empreendimento Goiânia

Conforme R.06 das matrículas nº 51.869, 51.870, 51.871, 51.872, R.01 das matrículas nº 52.034, 52.035, 52.036, 52.037 e R.07 da matrícula nº 50.427 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia, GO, o Empreendimento Goiânia encontra-se alienado fiduciariamente em favor da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, em garantia de 70% (setenta por cento) da dívida referente à operação de 12ª emissão de debêntures da LOG Commercial Properties. O valor total da emissão é R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), com vencimento final para 25 de dezembro de 2027.

Ademais, conforme AV.21 da matrícula nº 28.670 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia, o imóvel composto por nove galpões numerados de 01 a 09 encontra-se alienado fiduciariamente em favor da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, em garantia das obrigações assumidas no âmbito da dívida acima mencionada.

Ainda, em garantia do cumprimento das obrigações relacionadas à referida dívida vinculada às debêntures, os direitos creditórios decorrentes de aluguéis dos galpões do Empreendimento Goiânia também foram cedidos fiduciariamente em favor da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ 36.113.876/0001-91).

A fração ideal do Empreendimento Goiânia a ser adquirida pelo Fundo já se encontra desonerada.

#### Empreendimento Gaiolli

Conforme R.5 das matrículas nº 111.155 e 111.156 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Guarulhos, SP, o Empreendimento Gaiolli encontra-se alienado fiduciariamente em favor da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, em garantia da dívida referente à operação de 17ª emissão de debêntures do Consultor Imobiliário. O valor total da emissão é R\$ 230.000.000,00 (duzentos e trinta milhões de reais), com vencimento final para 23 de setembro de 2024.

A LOG Commercial Properties se comprometeu a proceder com a liberação dos gravames que recaem sobre a fração ideal do Empreendimento Gaiolli a ser adquirida pelo Fundo, anteriormente à aquisição pelo Fundo da fração ideal.



### Empreendimento Rio Campo Grande

Conforme R.4 das matrículas nº 14.395 e 14.396 do 12º Registro de Imóveis Rio de Janeiro, RJ, o Empreendimento Rio Campo Grande encontra-se hipotecado em favor da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários., inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, em garantia da dívida referente à operação de 14ª emissão de debêntures do Consultor Imobiliário. O valor total da emissão é R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), com vencimento final para 19 de novembro de 2023.

Ainda, em garantia do cumprimento das obrigações relacionadas à dívida acima referida, os direitos creditórios decorrentes de aluguéis do Empreendimento Rio Campo Grande também foram cedidos fiduciariamente em favor da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. (CNPJ 17.343.682/0001-38).

A LOG Commercial Properties se comprometeu a proceder com a liberação dos gravames que recaem sobre a fração ideal do Empreendimento Rio Campo Grande a ser adquirida pelo Fundo, anteriormente à aquisição pelo Fundo da fração ideal.

### *Promessas de Venda e Compra*

O Administrador, na qualidade de representante do Fundo, celebrou instrumentos particulares de compromisso de venda e compra, por meio dos quais, o Fundo se comprometeu comprar o quinhão correspondente à fração ideal de até 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento) do Empreendimento Viana, até 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Empreendimento Contagem, até 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Empreendimento Goiânia, até 40% (quarenta por cento) do Empreendimento Gaiolli e até 45% (quarenta e cinco por cento) do Empreendimento Rio Campo Grande, observado que, nos termos previstos neste Prospecto, em caso de distribuição parcial, os recursos líquidos captados por meio da Oferta serão destinados para a aquisição da totalidade das frações ideais do Empreendimento Viana, do Empreendimento Goiânia e do Empreendimento Contagem, aquisições estas que estão condicionadas ao cumprimento das seguintes condições: **(i)** regular liquidação da Oferta, com a verificação de disponibilidade de recursos financeiros para que o Fundo possa pagar integralmente os custos de realização da Oferta e, bem assim, o preço ajustado com a promitente vendedora; **(ii)** conclusão satisfatória, a exclusivo critério do Fundo, das auditorias jurídica dos imóveis nos quais foram construídos os Empreendimentos, sua proprietária e antecessoras nos últimos 10 (dez) anos, comercial, técnica e ambiental, com o objetivo de confirmar a viabilidade econômica e jurídica das aquisições; **(iii)** apresentação, pela vendedora, ao Fundo, da comprovação da renúncia ou do não



exercício do direito de preferência pelos locatários e/ou pelos coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta, conforme o caso, ou de comprovante do efetivo recebimento pelos locatários e/ou pelos coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta, conforme o caso, de notificação enviada pela vendedora informando-os a respeito do direito de preferência para a aquisição das frações ideais dos Empreendimentos e da superação do prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento de referida notificação para tal exercício sem a manifestação dos referidos locatários e/ou coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta, conforme o caso, a esse respeito; **(iv)** apresentação pela vendedora de documento comprovando o cancelamento/liberação dos ônus e gravames que recaem sobre os imóveis e/ou os direitos creditórios decorrentes das locações dos galpões dos Ativos Alvo da Oferta; **(v)** negociação e celebração de forma satisfatória dos documentos finais que reflitam de maneira vinculante as condições da aquisição e eventuais disposições decorrentes do resultado da auditoria jurídica, que incluirão, mas não se limitando: aos atos societários de todas as partes necessários à aprovação e concretização da aquisição, incluindo a implementação de todos e quaisquer atos societários e/ou a realização de quaisquer atos perante os competentes cartórios de registro de imóveis, que sejam necessários à alienação dos imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, bem como a anuência de eventuais credores da vendedora com relação à venda e compra dos imóveis, caso aplicável; e **(vi)** tendo em vista que a aquisição dos imóveis pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, aprovação prévia das aquisições na AGC de Conflito de Interesses pelos Cotistas do Fundo, que representem, cumulativamente: (a) maioria simples das cotas dos cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (b) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a qual será convocada após o encerramento da Oferta.

Após a liquidação da Oferta, e a depender de aprovação dos Cotistas na AGC de Conflito de Interesses e do cumprimento das demais condições precedentes acima mencionadas, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento do preço de aquisição pela venda dos Ativos Alvo da Oferta.

### *Seguros*

Os seguros atualmente contratados são considerados suficientes pelo Administrador para a preservação dos Ativos Alvo da Oferta a serem adquiridos pelo Fundo, e são compatíveis com os riscos inerentes às atividades desenvolvidas em tais imóveis. Esse entendimento não representa, contudo, qualquer obrigação ou coobrigação por parte do Administrador em relação à suficiência dos seguros contratados. Para informações detalhadas sobre os riscos relacionados à contratação de seguro para os Ativos Alvo da Oferta, ver Seção "Fatores de Risco", subseção "Risco de Sinistro", na página 164 deste Prospecto.

### *Plano de Distribuição*

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição 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 do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas 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 – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 111 deste Prospecto Preliminar;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;
- (iii) os documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores serão protocolados na CVM em até 1 (um) dia útil antes da data de sua utilização e os materiais publicitários eventualmente utilizados serão protocolados na CVM em até 1 (um) dia útil após sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) os Cotistas que tiverem interesse em exercer o Direito de Preferência deverão se manifestar no período do Direito de Preferência e formalizar a sua ordem de investimento, observando que a tais cotistas não se explica a obrigação representada pelo Investimento Mínimo. Os termos e condições para exercício e cessão do direito acima referido estão descritas e detalhadas no item “Direito de Preferência” constante na Seção “Termos e Condições da Oferta”, na página 102 deste Prospecto;

- (v) após os prazos para o exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo no âmbito do exercício do Direito de Preferência e de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;
- (vi) durante o Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais, que terá início junto com o prazo para exercício do Direito de Preferência, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e os Coordenadores receberão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor do Investimento Mínimo;
- (vii) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas formalizará seu Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” deste Prospecto;
- (viii) o Investidor Institucional, que esteja interessado em investir em Novas Cotas enviará sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme o disposto no item “x” abaixo;
- (ix) no mínimo 782.628 (setecentas e oitenta e duas mil, seiscentas e vinte e oito) Novas Cotas, ou seja, 50% (cinquenta) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta;
- (x) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (xi) 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 Novas Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

- (xii) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição das Novas Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xiii) o Montante da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Período de Colocação, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição, o qual poderá ser celebrado, assim como o Termo de Adesão, 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 intenções de investimento e Pedidos de Subscrição, a critério do Administrador, em conjunto com os Coordenadores. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e
- (xiv) 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.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas da 2ª Emissão.

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

#### *Direito de Preferência*

Observado o disposto no Regulamento, é assegurado aos Cotistas, cujas Cotas estejam integralizadas na "Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência" prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 126 deste Prospecto Preliminar, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na "Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência" prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 126 deste Prospecto Preliminar, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Cotas que detiver na “Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência” prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 126 deste Prospecto Preliminar, em relação à totalidade de Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Observado o disposto no Plano de Distribuição, os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Preferência:

Uma vez iniciado o Período do Direito de Preferência, o Cotista poderá exercer seu Direito de Preferência:

- a. até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou
- b. até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, e em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador.

Nos termos do Regulamento, será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente:

- (i) por meio da B3, a partir da data de início do Período do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou
- (ii) por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; e (ii) terão a faculdade, como condição

de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial” na página 65 deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada no último dia do Período do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência e de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o período do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a obtenção de autorização da B3 e posterior convocação da AGC de Conflito de Interesses, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas somente depois da obtenção de autorização da B3 e, posteriormente, da convocação da AGC de Conflito de Interesses, a partir de quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota.

**É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU PARA CESSÃO DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

#### *Pedido de Subscrição*

Durante o Período de Subscrição, que terá início junto com o prazo para exercício do Direito de Preferência, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Subscrição realizados junto a uma única Instituição

Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor Não Institucional indicará, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo.

#### *Período de Subscrição*

Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 126 deste Prospecto.

#### *Inadequação de Investimento*

O investimento nas Novas 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 Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas 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 a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 149 a 180 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 Novas 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 NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**

#### *Pessoas Vinculadas*

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como 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, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Consultor Imobiliário, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (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 no âmbito da Oferta; (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; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

#### *Procedimento de Alocação de Ordens*

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.

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 Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS 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 "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 179 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

#### *Oferta Não Institucional*

Durante o Período de Subscrição, que terá início junto com o prazo para exercício do Direito de Preferência, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Subscrição,



indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. 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.

Os Coordenadores poderão, de comum acordo, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 782.628 (setecentas e oitenta e duas mil, seiscentas e vinte e oito) Novas Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante da Oferta, sendo que os Coordenadores poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

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

- (i) durante o Período de Subscrição, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta e não sendo estipulados valores máximos de investimento;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Subscrição optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. No caso do item (b) acima, o Investidor Não Institucional deverá indicar se pretende receber (i) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas. 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, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial" na página 65 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua

ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;

- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante com que tenham realizado o respectivo Pedido de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição e o Boletim de Subscrição tenham sido formalizados, estes serão automaticamente cancelados;
- (v) até às 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Subscrição e o Preço por Nova Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas abaixo, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração;
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional; e
- (vii) os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS**

**149 A 180 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS 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 RESERVA 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.**

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

*Crítério de Rateio da Oferta Não Institucional*

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado preferencialmente à Oferta Não Institucional, conforme definido pelos Coordenadores, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, da seguinte forma: (i) cada um dos Pedidos de Subscrição firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo

critério dos Coordenadores em virtude da quantidade de Novas Cotas que vierem a ser objeto dos Pedidos de Subscrição; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem "i", acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), objetos de Pedidos de Subscrição firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Novas Cotas em valores superiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e que não tenham sido totalmente atendidos, observando-se o montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas.

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 Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

#### *Oferta Institucional*

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento as Instituições Participantes da Oferta, até a data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento da Oferta, de optar por condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. No caso do item (b) acima, o Investidor Não Institucional deverá indicar se pretende receber (i) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas. 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) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de Alocação de Ordens; e

- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Valor Nominal Unitário. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Os Investidores Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nas respectivas ordens de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS 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 REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 179 DESTE PROSPECTO;**

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

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

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, a obtenção de autorização da B3, para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a convocação da AGC de Conflito de Interesses, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de,

cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, obtida a autorização da B3 e convocada a AGC de Conflito de Interesses, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

As Instituições Participantes 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 titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

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 Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 179 DESTE PROSPECTO.**

#### *Alocação e Liquidação da Oferta*

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.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

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

Observadas as liquidações financeiras que ocorrerão quando da Data de Liquidação do Direito de Preferência, a liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, (i) a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 ou ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, (ii) os Coordenadores poderão alocar a referida ordem para outro Investidor que tenha solicitado ordem e tenha ficado de fora pelos critérios de rateio, ou (iii) os Coordenadores poderão, a seu exclusivo critério, alocar a referida ordem para carteiras próprias e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, observado o Plano de Distribuição e as regras para Pessoas Vinculadas. Na hipótese de falhas, as Novas Cotas serão integralizadas pelo Preço por Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição no Mercado Primário. A faculdade prevista no item "iii" acima não significa garantia firme de aquisição e/ou liquidação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas na forma acima prevista ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

#### *Procedimentos para Subscrição e Integralização das Novas Cotas*

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, no ato de sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas 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 Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

A integralização das Novas Cotas será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação, conforme o caso, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Subscrição, 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 Novas Cotas, 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 Novas 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 e no Regulamento.

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Colocação, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas.

O Fundo poderá contratar formador de mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos respectivos valores mobiliários.



É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliário o exercício da função de Formador de Mercado para as Cotas. A contratação de pessoas ligadas ao Administrador para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize 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 para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, 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, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores 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 os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (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. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores deverão acautelarem-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 de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Subscrição no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Subscrição e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Subscrição.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Subscrição ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

#### *Negociação no Mercado Secundário*

As Novas Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da B3, para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a convocação da AGC de Conflito de Interesses, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota.

#### **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, após a aprovação da Oferta pela CVM, e desde que cumpridos todos os termos e condições precedentes

previstos no Contrato de Distribuição, as Novas Cotas serão distribuídas, em regime de melhores esforços de colocação, 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 parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de determinadas condições precedentes.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo responderá perante o Coordenadores na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

Pelos serviços de estruturação e distribuição referentes ao Fundo, os Coordenadores farão jus a uma remuneração composta da seguinte forma:

Comissão de Estruturação	1,50%
Comissão de Distribuição	2,00%
Total	3,50%

A Comissão de Estruturação incidirá sobre o montante total da Oferta e será paga e em proporção igual entre o Coordenador Líder e o Bradesco BBI.

A Comissão de Distribuição incidirá sobre o montante total da Oferta efetivamente integralizado pelos investidores e poderá ser repassado, no todo ou em parte, conforme definido pelos Coordenadores, aos Participantes Especiais, que poderão participar da Oferta, nos termos da regulamentação vigente.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos aos Coordenadores à vista no âmbito da presente Oferta ("Tributos") serão suportados pelo Fundo, de modo que o Fundo deverá acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que os Coordenadores recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos. Sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS

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

O cumprimento, pelos Coordenadores, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição é condicionado à integral satisfação das condições precedentes:

- (i) fornecimento de forma satisfatória e em tempo hábil, pelo Fundo ou pelo Consultor Imobiliário aos Coordenadores e ao assessor legal, de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender aos requisitos da Oferta e Due Dilligence. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelos Coordenadores, visando decidirem, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade do negócio da Oferta;
- (ii) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de as informações enviadas e declarações feitas pelo Fundo ou pelo Consultor Imobiliário, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Fundo será responsável pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas;
- (iii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, devidamente motivados, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (iv) contratação e remuneração, pelo Fundo e/ou pelo Consultor Imobiliário, dos prestadores de serviços necessários à Oferta, aprovados pelos Coordenadores, que incluem, mas não se limitam, conforme aplicável: escriturador, agência de rating, assessor legal, auditores independentes, administrador, custodiante e agência de publicidade;
- (v) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Oferta em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e ao assessor legal, incluindo os documentos da Oferta das Novas Cotas, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
- (vi) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e seu assessor legal e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (vii) apresentação aos Coordenadores, e manutenção do registro do Fundo perante a CVM, bem como a obtenção do registro da Oferta perante a CVM;

- (viii) admissão e registro para colocação e negociação das Novas Cotas, seja nos mercados primários ou secundários, junto à B3, devendo o Fundo, entregar, em tempo hábil, todos os documentos e informações requeridas pela B3 por ocasião do pedido de registro para distribuição e negociação das Novas Cotas, assim como após sua admissão para distribuição e negociação no ambiente desta entidade, em atendimento às regras por ela estabelecidas;
- (ix) realização e conclusão satisfatória, por parte dos Coordenadores e do assessor legal, do levantamento de informações e do processo de *Due Diligence*, cujo escopo será determinado pelos Coordenadores e o assessor legal, observadas as disposições da Instrução CVM 400 e demais regulações aplicáveis, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas;
- (x) obtenção e/ou cumprimento, por parte do Fundo e/ou pelo Consultor Imobiliário, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais e/ou regulamentares necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência da Oferta;
- (xi) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, os atos preparatórios do Consultor Imobiliário em relação aos ativos, o regulamento do Fundo, atos do Fundo competente na forma do Regulamento, se for o caso, aprovando a realização da estrutura da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (xii) prévia publicação dos atos societários registrados na junta comercial ou órgão competente que deliberam sobre a realização da Oferta, nos termos da legislação vigente e, conforme aplicável, a obtenção pelo Fundo, Consultor Imobiliário e Administrador ou Consultor Imobiliário, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (iii) dentre outros necessários à regular consecução da Oferta;
- (xiii) entrega, com antecedência de 2 (dois) dias úteis da liquidação da Oferta, aos Coordenadores, de opinião/parecer legal ("Legal Opinion") firmada pelo assessor legal, em termos satisfatórios aos Coordenadores, com a finalidade de atender ao dever de diligência exigida

pela regulamentação em vigor, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas no Prospecto e as analisadas pelo Assessor Legal durante o procedimento de Due Dilligence, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;

- (xiv) obtenção, pelos Coordenadores, de declaração do Consultor Imobiliário, Administrador e/ou do Fundo, conforme aplicável, atestando que, na data do início da distribuição pública das Novas Cotas, todas as informações por ele prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xv) que os documentos apresentados pelo Fundo, pelo Consultor Imobiliário, conforme aplicável, suas Afiliadas (assim entendidas aquelas entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum) não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o estabelecido nos documentos da Oferta;
- (xvi) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas aos Coordenadores nas demonstrações financeiras ou no processo de *due diligence* do Fundo ou do Consulto Imobiliário, que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica, financeira, jurídica ou reputacional, ou ainda, impactar a Oferta;
- (xvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo perante os Coordenadores ou perante as empresas pertencentes aos mesmos grupos econômicos dos Coordenadores estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xviii) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, condição fundamental de funcionamento e realização de suas atividades;
- (xix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, operacionais ou regulatórias (incluindo questões fiscais) do Fundo ou do Consultor Imobiliário, exceto se justificado pelo Fundo ou pelo Consultor Imobiliário e previamente aprovado pelos Coordenadores;
- (xx) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária descrito neste Contrato, cumprimento das obrigações pelo Fundo conforme descritas na Instrução CVM 400 e demais regulações aplicáveis à Oferta e ao Fundo;

- (xxi) não ocorrência de alteração e/ou transferência do controle acionário, direto ou indireto, do Fundo, exceto (a) se previamente aprovada pelos Coordenadores; ou (b) por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado;
- (xxii) existência de total liberdade, pelos Coordenadores, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Oferta através de qualquer meio, observado o descrito na Instrução CVM 400, com a logomarca do Fundo, Consultor Imobiliário e Administrador do Fundo, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxiii) acordo entre o Fundo, e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas;
- (xxiv) recolhimento, pelo Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes em razão da Oferta, inclusive cobradas pela ANBIMA, CVM e B3;
- (xxv) cumprimento pelo Fundo, Consultor Imobiliário e Administrador, incluindo qualquer sociedade de seus grupos econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo, Consultor Imobiliário e Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxvi) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Fundo ou pelo Consultor Imobiliário, conforme aplicável;
- (xxvii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") pelo Consultor Imobiliário, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou, conforme aplicável, por qualquer sociedade do grupo econômico do Administrador, do Consultor Imobiliário, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;



- (xxviii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores;
- (xxix) presença de representantes/administradores do Fundo e do Consultor Imobiliário, nas apresentações a investidores (*roadshow* e reuniões individuais);
- (xxx) contratação de *market maker*, se for o caso;
- (xxxi) cumprimento, pelo Fundo, de todos os requisitos exigidos pela regulamentação CVM e pelo Código ANBIMA, aplicáveis à realização da Oferta, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxxii) que, na data de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Fundo e/ou, conforme aplicável, por seu Consultor Imobiliário e Administrador constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;
- (xxxiii) não ocorrência em relação ao Fundo ou ao Consultor Imobiliário, e de seus respectivos grupos econômico, conforme aplicável (i) liquidação, fracasso na constituição, dissolução ou decretação de falência ; (ii) pedido de autofalência; (iii) pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xxxiv) cumprimento, pelo Fundo e, conforme aplicável, por seu Consultor Imobiliário e Administrador de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis; e
- (xxxv) os custos da oferta serão pagos ou reembolsados pelo Fundo e/ou pelo Consultor imobiliário, conforme aplicável.

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 127 deste Prospecto Preliminar.

### *Instituições Participantes da Oferta*

O processo de distribuição das Novas Cotas do Fundo conta, ainda, sob coordenação dos Coordenadores, com a participação dos Participantes Especiais, vinculadas 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 que, os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

### Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo e serão arcadas por meio da Taxa de Distribuição no Mercado Primário:

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante da Oferta correspondente a R\$ 150.061.188,59 (cento e cinquenta milhões, sessenta e um mil, cento e oitenta e oito reais e cinquenta e nove centavos).

<b>Comissões e Despesas</b>	<b>Custo Total da Oferta (R\$)</b>	<b>Custo Unitário por Nova Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao Montante da Oferta</b>
<b>Custos de Distribuição</b>			
<i>Comissão de Estruturação</i>	2.250.917,83	1,44	1,50%
<i>Comissão de Distribuição</i>	3.001.223,77	1,92	2,00%
<i>Tributos sobre os Custos de Distribuição</i>	560.964,76	0,36	0,37%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,20	0,21%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	100.909,56	0,06	0,07%
Assessor Legal	140.000,00	0,09	0,09%
Taxa de Registro na ANBIMA e Outras	93.181,13	0,06	0,06%
<i>Despesas (Roadshow e diagramação)</i>			
<b>TOTAL</b>	<b>6.464.511,41</b>	<b>4,13</b>	<b>4,31%</b>

<b>Preço por Nova Cota (R\$)</b>	<b>Custo por Nova Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao valor unitário da Nova Cota</b>
95,87	4,13	4,31%

Caso após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição no Mercado Primário seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores da Oferta que vierem a adquirir Novas Cotas, da Taxa de Distribuição no Mercado Primário serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Caso a Oferta não venha a lograr êxito ou o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição no Mercado Primário seja insuficiente para cobrir os custos da Oferta, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Consultor Imobiliário. Em nenhuma hipótese as despesas vinculadas à distribuição das Novas Cotas serão arcadas pelo Fundo.

### **Cronograma Indicativo da Oferta**

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

<b>Nº</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista</b>
<b>1</b>	Divulgação do Ato do Administrador que aprova a 2ª emissão e do Fato Relevante	15/09/2020
<b>2</b>	Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência	18/09/2020
<b>3</b>	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e do pedido de admissão das Novas Cotas à negociação na B3	21/09/2020
<b>4</b>	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	24/09/2020
<b>5</b>	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	25/09/2020
<b>6</b>	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	06/10/2020
<b>7</b>	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador  Início do Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimentos dos Investidores Institucionais	07/10/2020
<b>8</b>	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	16/10/2020
	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	20/10/2020
<b>9</b>	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	
<b>10</b>	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador	21/10/2020
<b>11</b>	Data de Liquidação do Direito de Preferência	22/10/2020
<b>12</b>	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência (informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta)	23/10/2020
<b>13</b>	Encerramento das Apresentações a Potenciais Investidores	28/10/2020

<b>Nº</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista</b>
<b>14</b>	Encerramento do Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimento dos Investidores Institucionais	29/10/2020
<b>15</b>	Procedimento de Alocação de Ordens	30/10/2020
<b>16</b>	Data de liquidação financeira das Novas Cotas	04/11/2020
<b>17</b>	Divulgação do Anúncio de Encerramento	05/11/2020

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

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

### **Outras informações**

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, dos Coordenadores, nos endereços indicados abaixo.

O Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, quando de sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, estão disponíveis aos interessados e poderão ser obtidos eletronicamente nos websites indicados abaixo, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

*Administrador*

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

Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG  
CEP 30190-924

*Website:* <https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/> - neste *website* clicar em LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário, e então localizar o Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento.

*Coordenadores*

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

Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG  
CEP 30190-924

*Website:* <https://www.bancointer.com.br/pravoice/investimentos/ofertas-publicas/> - neste *website* clicar em LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário – 2ª Emissão, e então localizar o Regulamento, Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento.

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.950, 10º andar  
São Paulo - SP

*Website:* <https://bradescobbi.com.br/> - neste *website*, clicar em “Ofertas Públicas”, escolher o tipo de oferta “Fundos” e, então, localizar o Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento do “LOGCP Inter FII”.

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar  
Rio de Janeiro - RJ  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares  
São Paulo – SP

*Website:* [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) - neste *website* acessar “Informações de Regulados – Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento.

**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

*Website:* [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) - neste *website* clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento.

**5. SUMÁRIO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 5. 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 **LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

### *Público Alvo do Fundo:*

Nos termos do artigo 3º do Regulamento, as cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo garantido aos Investidores o tratamento equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento.

### *Objetivo:*

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis, prontos ou em construção, para posterior locação ou arrendamento, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, podendo ainda o Fundo realizar a alienação de tais bens, desde que atendam à política de investimentos do Fundo. Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472. O Fundo poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que comporão seu patrimônio. O objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado ou caracterizado como uma promessa, garantia, sugestão de rentabilidade das Cotas ou isenção de riscos para os Cotistas.

### *Duração:*

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

### *Administração, Escrituração, Controladoria e Custódia:*

O Fundo é administrado pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013. Os serviços de custódia, controladoria de ativos, escrituração e liquidação das Cotas do Fundo serão prestados pelo Administrador devidamente autorizado e habilitado pela CVM para o exercício profissional de custódia de ativos, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.799, de 29 de julho de 2014. O Administrador tem amplos poderes para cumprir a política de investimento do Fundo, com poderes para abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do Fundo, transigir, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições legais aplicáveis. O Administrador é responsável pela contratação, em nome do Fundo, de seus prestadores de serviços, especialmente o Consultor Imobiliário, e realizará a análise prévia quanto ao atendimento de requisitos objetivos que indiquem a capacidade do prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao Fundo, bem como o cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis, observado que tal análise prévia não se constitui recomendação ou indicação dos prestadores de serviços do Fundo por parte do Administrador. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no Regulamento. Para o exercício de suas atribuições o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (i) distribuição de cotas do Fundo; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo, observadas as disposições da Instrução CVM 472. Os serviços a que se referem os incisos i, ii e iii acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso i do parágrafo acima seja prestado pelo próprio Administrador, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de Cotas do Fundo, (i) a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472; ou (ii) o Fundo não poderá arcar com os custos decorrentes da remuneração de tais pessoas ligadas. É vedado ao

Administrador e ao Consultor Imobiliário o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os atos previstos no Artigo 8º do Regulamento. A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao 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 artigo 34 da Instrução CVM 472. O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente: (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (iii) escrituração de Cotas; (iv) custódia de Ativos Financeiros; (v) auditoria independente; e (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que detém a propriedade fiduciária dos bens do Fundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos iv e v acima serão considerados despesas do Fundo; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos i, ii, iii e vi acima devem ser arcados pelo Administrador. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o Administrador deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo. Constituem obrigações do Administrador: (i) selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo Regulamento; (ii) providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador, (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador, (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador, (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser, e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais sobre os imóveis; (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) o registro de cotistas e de transferência de cotas, (b) o livro de atas e de presença das assembleias gerais, (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo, (d) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas pelo Fundo, e (f) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo; (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo; (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item iii até o término do procedimento; (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Regulamento; (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; (xi) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral; e (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade. É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo: (i) receber depósito em sua conta corrente; (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito 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 Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital; (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade. A vedação prevista no inciso x acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. As disposições previstas no inciso ix acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, conforme disposto no Parágrafo Único do Artigo 14 do Regulamento.

#### *Consultor Imobiliário:*

Os serviços de consultoria imobiliária especializada ao Fundo serão prestados pela Log Commercial Properties e Participações S.A. O Consultor Imobiliário deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Consultoria Imobiliária, celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário: (i) identificar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários, bem como recomendar ao Administrador a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de imóveis, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, devendo, inclusive, diligenciar no sentido de obter todas as informações concernentes ao risco do negócio, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em valores mobiliários; (ii) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso, mantendo o Administrador atualizado acerca do status de cada uma das transações; (iii) caso as atividades inerentes à gestão dos imóveis não sejam exercidas diretamente pelo Consultor Imobiliário, controlar e supervisionar as atividades, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento, mantendo o Administrador atualizado acerca dos trabalhos prestados pelos administradores; (iv) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo; (v) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar, sugerir e avaliar oportunidades de melhorias ao Administrador e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis; (vi) discutir propostas de locação dos imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, mantendo o Administrador informado acerca da evolução das negociações, devendo encaminhar ao Administrador, cópia dos contratos celebrados; (vii) acompanhar e monitorar continuamente a evolução dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira de investimento do Fundo; (viii) auxiliar e prestar suporte ao Administrador na condução e execução da estratégia de desinvestimento em imóveis, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável e as normas e políticas de distribuição de rendimentos e de amortização extraordinária das cotas; (ix) recomendar ao Administrador e, quando este expressamente autorizar, e se outorgados poderes neste sentido, realizar a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em imóveis; (x) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, conforme previstos no contrato de consultoria imobiliária; (xi) enviar ao Administrador cópia de todas as convocações para reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xii) exceto em relação às benfeitorias necessárias, visando a manutenção do valor dos imóveis, em que o Consultor Imobiliário poderá, de ofício, implementá-las, recomendar ao Administrador que sejam erguidas benfeitorias úteis e voluptuárias, visando a valorização dos Ativos Imobiliários; (xiii) indicar, acompanhar, supervisionar e fiscalizar, à sua responsabilidade, as empresas e os prestadores de serviço responsáveis pela implementação das benfeitorias e reformas previstas acima; (xiv) acompanhar, supervisionar e fiscalizar, à sua responsabilidade, os procedimentos de aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, nos termos da política de investimentos do Fundo e da procuração com poderes específicos a ser outorgada pelo Administrador; (xv) gerenciar os contratos de locação celebrados pelo Fundo e a administração das locações ou arrendamentos dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e (xvi) representar o Fundo, ativa e passivamente em juízo ou fora dele, bem como perante 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 imóveis.

#### *Sumário da Experiência Profissional do Consultor Imobiliário:*

O Consultor Imobiliário possui equipe com forte expertise no setor, altamente experiente no desenvolvimento e gestão de ativos imobiliários focados em galpões e condomínios logísticos. Sob a gestão da companhia estão cerca de 1.638.020m<sup>2</sup> de ABL<sup>10</sup>, dos quais 894.400m<sup>2</sup> já estão em operação em diferentes regiões do Brasil<sup>11</sup>, com uma vacância média abaixo de 5% (cinco por cento). Na data deste Prospecto, a equipe de diretores do Consultor Imobiliário é composta por:

---

<sup>10</sup> Fonte: <http://logcp.riweb.com.br/listresultados.aspx?idCanal=EJY07mrxH9vppqZjMa2eQ==>, Verificar – Release de Resultados: 2T19, página 1.

<sup>11</sup> Fonte: <http://logcp.riweb.com.br/listresultados.aspx?idCanal=EJY07mrxH9vppqZjMa2eQ==>, Verificar – Release de Resultados: 2T19, página 4.

**Sérgio Fischer Teixeira de Souza – CEO:** Trabalhou na MRV de 1997 até 2004, no departamento de Engenharia e Suprimentos, então se tornou Vice Presidente na MIC uma companhia residencial e industrial na Flórida, USA. Bacharel em Engenharia Civil pela UFMG e graduado em Finanças pela Fundação Dom Cabral. Cofundador da LOG Commercial Properties com atuação desde 2008 e amplo conhecimento do mercado de galpões logísticos no Brasil e no exterior.

**André Luiz de Ávila Vitória – Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores:** Atuou como diretor em corporações de grande porte como AMBEV, Votorantim, Grupo Pão de Açúcar e Usiminas, construídos sobre histórico de mais de 10 anos de atuação na Arthur Andersen/Deloitte. Formado em Administração de Empresas na FUMEC e em Ciências Contábeis pela UFMG, com pós graduação em Finanças Corporativas pela FGV, além de MBAs pela IBMEC e BSP e Programa de Desenvolvimento de Conselheiros pela FDC. Iniciou na LOG Commercial Properties em 2020 à frente do Financeiro, RI, Jurídico e Governança.

**Marcio Vieira de Siqueira – Diretor Executivo:** Diretor de Produção da LOG Commercial Properties desde 2013, liderando equipes de Projetos, Engenharia, Suprimentos, Manutenção e Administração dos Condomínios. Trabalhou como Gerente de Planejamento e Controle na Fidenas Engenharia S.A., como Gerente de Planejamento na Camargo Córrea e como Engenheiro de Produção/Vendas na GASMIG. Bacharel em Engenharia Civil pela UFMG e pós-graduado em Gestão de Projetos pela Fundação Dom Cabral.

**Luciana Zanini Rocha - Diretora de Relações com Investidores e Planejamento Financeiro:** Ingressou na LOG Commercial Properties em 2018, na listagem de LOGG3 na B3, com atuação em RI e Planejamento Financeiro. Trabalhou em gestão de negócios e estratégia no Fialho Salles Advogados, em planejamento financeiro na Bloom Energy (Califórnia, EUA), em finanças corporativas na Solvi Participações S.A., em mercado de capitais no Banco Itaú BBA e em auditoria na Ernst & Young Brasil. Bacharel em Administração pela UFMG, pós-graduada em Finanças pela Fundação Dom Cabral, e MBA pela Tuck School of Business at Dartmouth.

**Guilherme Trotta – Diretor Comercial:** Lidera a área Comercial e de Novos Negócios da LOG Commercial Properties desde 2014, com equipe dedicada de 5 (cinco) gestores. Trabalhou como consultor imobiliário de incorporadoras residenciais, atuou na superintendência do Banco Pine, na gerência comercial dos bancos Safra e Votorantim, na superintendência comercial do Itaú Unibanco e no Banco Real/Santander foi de trainee à gerência comercial. Bacharel em Administração pela UNA, Bacharel em Direito pela PUC-MG e pós-graduado em Gestão Empresarial pela FGV-BH.

**Rodrigo Maia – Diretor de Desenvolvimento Imobiliário:** Assumiu as áreas de Prospecção e de Desenvolvimento Imobiliário da LOG Commercial Properties em 2018. Trabalhou como Gerente de Desenvolvimento de Projetos na Granviver Urbanismo e como Gerente Comercial na SGO Construções. Bacharel em Engenharia Civil pela UFMG e MBA em Gestão Empresarial, pela FGV.

#### *Substituição do Administrador:*

O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções 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. Nos casos de substituição do Administrador, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

#### *Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias Gerais:*

Caso o Fundo venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto, o Administrador adotará, conforme previsto no artigo 55 do Regulamento e no artigo 53 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A Política de Voto orientará as decisões do Administrador em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto. O Fundo se reserva o direito de abstenção do exercício de voto, ou mesmo o de não comparecer às assembleias cuja participação seja facultativa. A Política de Voto adotada pelo Administrador pode ser obtida em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm>. O Administrador poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a

necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas. **O ADMINISTRADOR DESTES FUNDOS 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 ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

#### Taxa de Administração:

O Administrador receberá pela prestação de seus serviços, a remuneração correspondente a 0,46% (quarenta e seis centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, ou sobre o valor de mercado do Fundo, correspondente à multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), dos dois o que for maior ("Taxa de Administração"). A Taxa de Administração engloba os serviços de administração, tesouraria, custódia e escrituração devidos ao Administrador, bem como inclui os valores devidos ao Consultor Imobiliário não incluindo os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente. A Taxa de Administração será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente no último dia útil do mês da prestação dos serviços. Não será cobrada taxa de performance.

#### Taxa de Consultoria:

O Consultor Imobiliário receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma remuneração correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento) do valor da Taxa de Administração, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), dos dois o que for maior ("Taxa de Consultoria"), observado que a Taxa de Consultoria deverá ser deduzida da Taxa de Administração, conforme prevista no Capítulo V do Regulamento do Fundo. O Consultor Imobiliário, por mera liberalidade, até 31 de dezembro de 2021, não receberá a Taxa de Consultoria à qual faz jus em razão da prestação dos serviços de consultoria; observado que, a partir de 01 de janeiro de 2022, a Taxa de Consultoria a que o Consultor Imobiliário faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido.






#### Política de Investimento:

O Fundo tem como objetivo aplicar os recursos de forma a buscar proporcionar ao Cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários, desde que atendam à política de investimentos do Fundo. A política de investimentos a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação de recursos do Fundo, primordialmente, na aquisição de Ativos Imobiliários, não sendo objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo. A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos Financeiros. É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, a carteira do Fundo passará a observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas ainda as exceções previstas no parágrafo sexto do art. 45 da Instrução CVM 472.

#### Funcionamento de um Fundo de Investimento Imobiliário:

##### O que é um fundo de investimentos Imobiliário?

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

 <b>LIQUIDEZ</b> A cota de um Fundo Imobiliário é mais líquida, ou seja, tem um prazo de resgate menor e uma conversão do ativo em dinheiro mais rápida que a de um imóvel, por exemplo.	 <b>FACILIDADE</b> A simplicidade e facilidade de investir em um FII pode ser identificada na hora de vender suas cotas e de acompanhar a evolução do seu investimento.	 <b>CUSTO DE AQUISIÇÃO</b> Se a aquisição de um imóvel requer o pagamento de comissão imobiliária, tributos e taxas de cartório, a transação de uma cota do Fundo Imobiliário tem apenas o custo de corretagem (em alguns casos, de acordo com a sua corretora).
 <b>DIVERSIFICAÇÃO</b> Outra vantagem que pode resultar da escolha de um Fundo de Investimento Imobiliário com diversificação de ativos é a mitigação dos riscos.	 <b>ISENÇÃO FISCAL</b> Uma pessoa física que adquira cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário tem seus rendimentos isentos do Imposto de Renda*, desde que as seguintes condições sejam observadas:	<b>1°</b> O cotista precisa ter no máximo 10% das cotas totais do Fundo e ter direito a receber um rendimento de também no máximo 10% do rendimento auferido pelo Fundo. <b>2°</b> A negociação das cotas deve ser exclusiva de bolsas de valores e do mercado de balcão organizado. <b>3°</b> As cotas do Fundo precisam ser distribuídas entre, no mínimo, 50 cotistas.

\* Não há qualquer garantia de que o atual isenção prevista na legislação seja mantida durante o prazo de duração do Fundo.

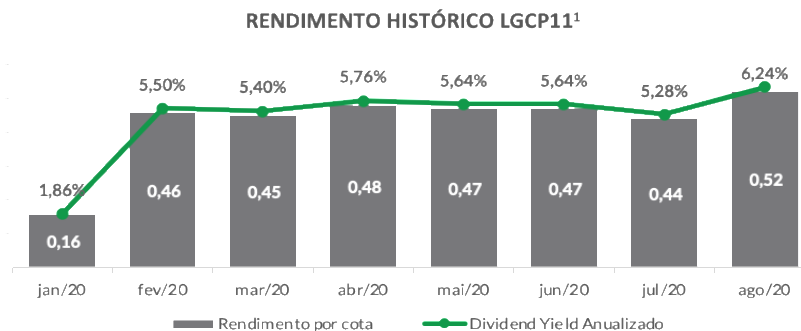
Estratégia do Fundo



Fonte: [https://static.bancointer.com.br/idthm/relatorios-gerenciais/pdfs/12bd42fd201f479da3c6dc6eaae69469\\_apresentacao-log\\_v12\\_v.pdf](https://static.bancointer.com.br/idthm/relatorios-gerenciais/pdfs/12bd42fd201f479da3c6dc6eaae69469_apresentacao-log_v12_v.pdf)

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo:

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a primeira emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 29 de novembro de 2019, por meio da qual foram subscritas e efetivamente integralizadas 1.762.843 (um milhão, setecentas e sessenta e duas mil e oitocentas e quarenta e três) cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, por 2.109 (dois mil, cento e nove) cotistas, atingindo o montante total de R\$ 176.284.300,00 (cento e setenta e seis milhões, duzentos e oitenta e quatro mil e trezentos reais), tendo sido canceladas as cotas não distribuídas.



Fonte: Consultor Imobiliário | [https://static.bancointer.com.br/idthm/relatorios-gerenciais/pdfs/1414da6721944b8e89b5ee1efeba165d\\_relatorio-gerencial-agosto-oficial.pdf](https://static.bancointer.com.br/idthm/relatorios-gerenciais/pdfs/1414da6721944b8e89b5ee1efeba165d_relatorio-gerencial-agosto-oficial.pdf)

Nota: Rendimento anualizado dos maiores fundos de Logística | Cesta dos fundos logísticos considerados: HGLG11, GRLV11, SDIL11, VILG11, XPLG11, FFB11, LVBI11

Composição Atual da Carteira do Fundo:

Na data deste Prospecto, o Fundo é detentor dos seguintes ativos: (i) 28,60% (vinte e oito inteiros e sessenta centésimos por cento) do Empreendimento Viana; (ii) 24,50% (vinte e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Empreendimento Contagem; e (iii) 24,50% (vinte e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Empreendimento Goiânia. Os ativos integrantes do patrimônio do Fundo estão melhor descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Descrição dos Ativos Alvo da Oferta" na página 78 deste Prospecto.



Fonte: [https://static.bancointer.com.br/idthm/relatorios-gerenciais/pdfs/12bd42fd201f479da3c6dc6eaae69469\\_apresentacao-log\\_v12\\_v.pdf](https://static.bancointer.com.br/idthm/relatorios-gerenciais/pdfs/12bd42fd201f479da3c6dc6eaae69469_apresentacao-log_v12_v.pdf)

*Valor Histórico de Negociação das Cotas:*

As Cotas do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 23 de dezembro de 2019, sob o código "LGCP11". De 23 de dezembro de 2019 até 14 de setembro de 2020 o Fundo apresentou volume médio de negociação diário de R\$ 163.786,24 (cento e sessenta e três mil, setecentos e oitenta e seis reais e vinte e quatro centavos). A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

<b>Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos</b>				<b>Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos</b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>				<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín</b>	<b>Máx</b>	<b>Méd</b>	<b>Data</b>	<b>Mín</b>	<b>Máx</b>	<b>Méd</b>
<b>2019</b>	n/a	n/a	n/a	<b>2º Tri 2020</b>	R\$ 97,75	R\$ 99,50	R\$ 98,85
<b>2018</b>	n/a	n/a	n/a	<b>1º Tri 2020</b>	R\$ 99,77	R\$ 104,49	R\$ 102,88
<b>2017</b>	n/a	n/a	n/a	<b>4º Tri 2019</b>	n/a	n/a	n/a
<b>2016</b>	n/a	n/a	n/a	<b>3º Tri 2019</b>	n/a	n/a	n/a
<b>2015</b>	n/a	n/a	n/a	<b>2º Tri 2019</b>	n/a	n/a	n/a
				<b>1º Tri 2019</b>	n/a	n/a	n/a
				<b>4º Tri 2018</b>	n/a	n/a	n/a
				<b>3º Tri 2018</b>	n/a	n/a	n/a

<b>Cotações Mensais - Últimos Seis Meses</b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín</b>	<b>Máx</b>	<b>Méd</b>
<b>Ago-20</b>	R\$ 99,19	R\$ 100,08	R\$ 99,59
<b>Jul-20</b>	R\$ 99,95	R\$ 101,39	R\$ 100,54
<b>Jun-20</b>	R\$ 99,37	R\$ 100,72	R\$ 99,97
<b>Mai-20</b>	R\$ 97,97	R\$ 99,22	R\$ 98,85
<b>Abr-20</b>	R\$ 95,83	R\$ 98,50	R\$ 97,68
<b>Mar-20</b>	R\$ 93,15	R\$ 99,63	R\$ 98,00

(1) Início da negociação das Cotas em 23 de dezembro de 2019.

(2) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

(3) Valor Médio: Valor médio de fechamento diário.

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

*Características das Cotas:*

As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

*Taxa de Ingresso e de Saída:*

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

das cotas no ato da subscrição primária das cotas. Com exceção da taxa de distribuição no mercado primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo. O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

*Demonstrações Financeiras e Auditoria:*

O Administrador contratou a KPMG Auditores Independentes S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os objetivos de uma auditoria são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo a opinião de auditoria. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

*Formador de Mercado:*

O Administrador poderá contratar formador de mercado para as Cotas, atuando, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, a contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Consultor Imobiliário para o exercício da função de Formador de Mercado deverá ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

*Assembleia Geral de Cotistas:*

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias descritas no artigo 23 do Regulamento. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral, respeitados os prazos previstos no parágrafo 3º do artigo 24 do Regulamento. A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento. A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o artigo 24 e seguintes do Regulamento, bem como o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (i) o Administrador; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (iii) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica a vedação de que tratam os itens acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas acima, (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 de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos do bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

*Encargos do Fundo:*

Constituem encargos do Fundo aqueles listados no art. 47 da Instrução CVM 472. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas. **Para mais esclarecimentos a respeito da remuneração devida pelo Fundo aos seus prestadores de serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, vide a Seção "Sumário do Fundo – Taxa de Administração", na página 135 deste Prospecto Preliminar. Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo de Custos da Oferta", na página 125 deste Prospecto Preliminar.**

*Política de Distribuição de Resultados:*

O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação



dos resultados do semestre a serem distribuídos. A distribuição dos rendimentos líquidos será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos Ativos Imobiliários do Fundo, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos, que incidirem até o mês de competência. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas. Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados. O percentual mínimo a que se refere esta seção será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo. Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação previa aos cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), especialmente: (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (vii) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e/ou certificados de recebíveis imobiliários, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

*Dissolução e Liquidação do Fundo e Amortização Parcial de Cotas:*

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, sendo que o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas. Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para o cálculo do resgate e pagamento em dinheiro ou entrega dos Ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando o Administrador autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver. Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: (i) no prazo de 15 (quinze) dias: (a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral 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 acompanhada do parecer do auditor independente. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado. Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

*Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo:*

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 do Representante dos Cotistas; (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária. Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas Cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pelo Administrador na data do referido pedido de registro. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo: (i) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação; (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; (iii) fatos relevantes; (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º da Instrução CVM 472, e com exceção das informações mencionadas no item 7 do anexo 12 da referida Instrução, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo; (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item "iv" das informações periódicas acima. A divulgação de informações referidas nesta seção, inclusive as informações trimestrais do Fundo serão mantidas disponíveis ao Cotista na sede do Administrador, bem como serão oportunamente divulgadas na página da rede mundial de computadores do Administrador: <https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores Fundos.Net: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual). Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos nesta seção, bem como para a convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas. O Administrador compromete-se a informar, mediante a divulgação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033/04, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

*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 Preliminar, 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 aplicável aos Cotistas do Fundo:*

**A) IOF/Títulos:** O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos

realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

**B) IOF/Câmbio:** As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

**C) IR:** O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo: (i) Cotistas residentes no Brasil - Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (sujeito à inclusão na base de cálculo do IRPJ e da CSLL). Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da PIS e da COFINS. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação. O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de Cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as Cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) Cotistas residentes no exterior - Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil. Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma: (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento); e (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037/10.

#### *Tributação aplicável ao Fundo*

**A) 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 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

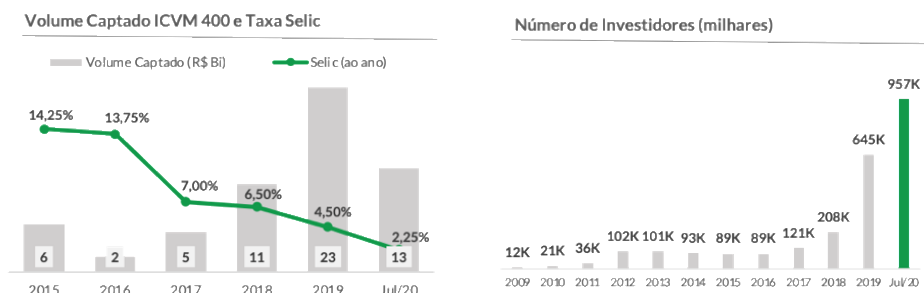
**B) IR:** Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Ademais, os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto de renda, nos termos da atual redação da Lei nº 8.668/93. Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585. Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros FII serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

**C) Outras considerações:** Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas

jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS). Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404/76.

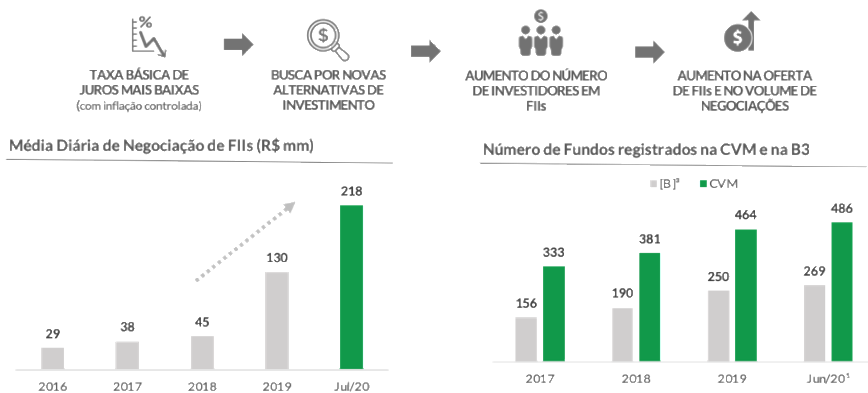
**Dados do Mercado:**

Os investidores buscam investimentos em fundo de investimento imobiliário em um cenário de taxa básica de juros mais baixas, isso pode ser observado com o grande aumento de investidores, bem como o aumento de volume de negociação, o qual indica um aumento de liquidez no mercado de fundos de investimento imobiliário.



Fonte: Boletim Imobiliário B3 – Julho 2020 e BCB Histórico Taxas de Juros - <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>

O volume captado tende a aumentar a medida que a taxa básica de juros cai. O descolamento dos índices demonstra que o IFI-E teve um rendimento acima do IBOVESPA.



Fonte: Boletim Imobiliário B3- Julho 2020

<sup>1</sup>Esta informação é divulgada cerca de 30 dias após o fechamento de cada mês;

<sup>2</sup> Dados registrados até Jul/2020;

<sup>3</sup> os dados anuais são referentes ao acumulado ao final de cada ano;

<sup>4</sup> Taxa Selic do final de cada ano

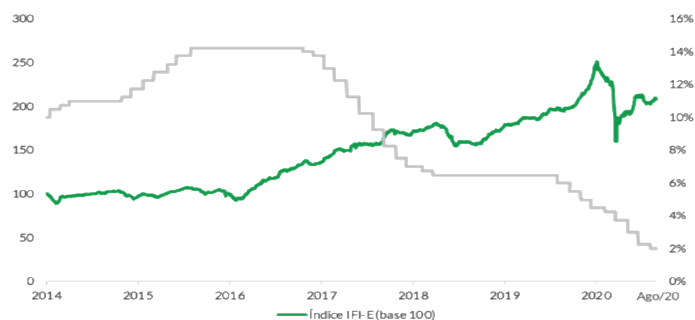


COMPARATIVO ENTRE OS ÍNDICES IBOVESPA E IFI-E



Fonte: Banco Inter, B3; Elaboração Banco Inter – Data-Base: 31/08/2020

SELIC x IFI-E

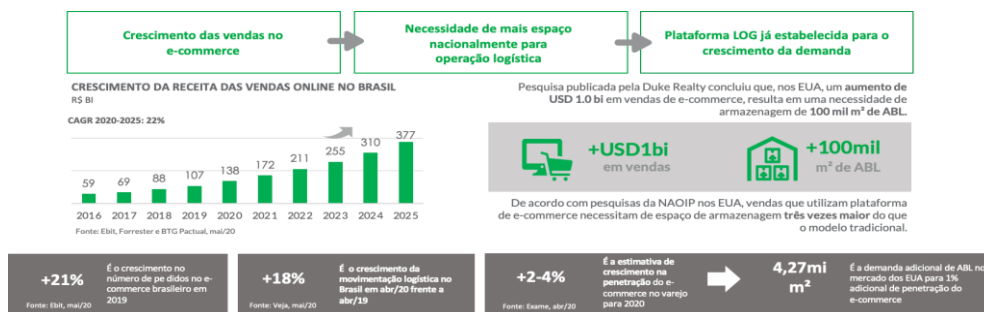


Fonte: Banco Inter, B3 - Data-base: 31/08/2020

Banco Central do Brasil: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>

O mercado de galpões no Brasil:

O crescimento das vendas de e-commerce pode aumentar a demanda por galpões logísticos.



Fonte: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/00a289ba-746d-4d34-9b24-94484fdb9b7/453a21cb-8170-e666-1d96-07baaa8b1926?origin=1>

## Comparativo do mercado de galpões industriais entre Brasil e México



Fonte: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/00a289ba-746d-4d34-9b24-94484fdbb9b7/453a21cb-8170-e666-1d96-07baaa8b1926?origin=1>

### Principais Fatores de Risco do Fundo

**Risco de conflito de interesse.** O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e os prestadores de serviço do Fundo dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a ele ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas. Ainda, deve-se ressaltar os Ativos Alvo da Oferta são de propriedades do Consultor Imobiliário e este é Pessoa Ligada ao Administrador. Desta forma, a aquisição dos referidos Ativos Alvo da Oferta pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Ainda, o Consultor Imobiliário é o atual administrador dos Empreendimentos, de forma que a ratificação de sua contratação como prestador dos serviços de administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo dependerá de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Os cotistas que ingressarem no Fundo poderão outorgar procuração para que haja a aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição dos Ativos Alvo da Oferta e a ratificação da contratação do Consultor Imobiliário como prestador dos serviços de administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo.

### 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. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

### Risco imobiliário.

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, mas não se limitando, a fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, 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 o(s) empreendimento(s) se encontrem(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica e (vii) o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais semelhantes aos Ativos Alvo, em áreas próximas aos Ativos Alvo.

*Risco de vacância.* O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

*Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários.*

A aquisição dos Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, dentre outras. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Ativos Imobiliários, contratos de locação e/ou aos locatários poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e/ou a efetiva aquisição de um determinado Ativo Imobiliário pelo Fundo; ou (ii) comprometer a validade e a segurança do compromisso de venda e compra de um determinado Imóvel, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição dos Ativos Imobiliários, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Ativo Imobiliário. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Ademais, as atividades desenvolvidas pelos locatários poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Ativos Imobiliários e/ou impactos ambientais nas regiões em que se localizam os imóveis. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo, bem como o valor dos imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **6. FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 6. FATORES DE RISCO

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

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

*Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e 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.*

### **Fatores macroeconômicos relevantes**

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

Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco - Riscos relativos ao setor imobiliário", na página 163 deste Prospecto.

### **Riscos institucionais**

O Governo Federal pode intervir na economia do País e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Imobiliários podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Ativos Imobiliários. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política, corroborada por investigações das autoridades como RFB, Procuradoria Geral da República e Polícia Federal em curso, pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do País. A crise

política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Recentemente, o Brasil elegeu Jair Bolsonaro como Presidente da República, o qual propõe um plano econômico controverso entre especialistas. A eventual incapacidade do governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do País, e de aprovar as reformas sociais e econômicas propostas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

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

### **Risco de mercado**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas

pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

### **Risco de crédito**

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

### **Riscos relacionados à liquidez dos ativos da carteira e das Cotas**

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Novas Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá

ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

### **Risco da Marcação a Mercado**

Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

### **Riscos tributários**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os

dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

### **Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93**

Nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis



relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

### **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 e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

### **Risco jurídico**

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

### **Risco de decisões judiciais desfavoráveis**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com as custas de litígio. 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 desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Preliminar e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados do Fundo de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que o Consultor Imobiliário, o Administrador ou os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

### **Risco decorrente de alterações do Regulamento**

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

### **Risco de diluição**

Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

### **Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste**

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo

possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

### **Riscos de prazo**

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

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

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

### **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 para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

### **Risco de disponibilidade de caixa**

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

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

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

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

### **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. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Novas Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

## **Risco operacional**

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

## **Risco de conflito de interesse**

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e os prestadores de serviço do Fundo dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a ele ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

Ainda, deve-se ressaltar os Ativos Alvo da Oferta são de propriedades do Consultor Imobiliário e este é Pessoa Ligada ao Administrador. Desta forma, a aquisição dos referidos Ativos Alvo da Oferta pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Ainda, o Consultor Imobiliário é o atual administrador dos Empreendimentos, de forma que a ratificação de sua contratação como prestador dos serviços de administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo dependerá de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Os cotistas que ingressarem no Fundo poderão outorgar procuração para que haja a aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição dos Ativos Alvo da Oferta e a ratificação da contratação do Consultor Imobiliário como prestador dos serviços de administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo.

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

Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em razão da caracterização de conflito de interesses, o Administrador disponibilizará aos Investidores, quando da ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Subscrição ou da assinatura do Boletim de Subscrição, a minuta da Procuração de Conflito de Interesse. Caso a aquisição não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta não será realizada e os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros e/ou outros ativos, o que poderá impactar negativamente a

rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes à dos Ativos Alvo da Oferta ou, ainda, com condições comerciais tal qual as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

### **Risco do Estudo de Viabilidade**

O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Administrador, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

### **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 Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

### **Risco de governança**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) o Administrador; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (iii) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem

prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "i" a "v", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

### **Risco relativo às novas emissões**

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

### **Risco de restrição na negociação**

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

### **Risco relativo à não substituição do Administrador**

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar à sua função, 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.

### **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 ou do Consultor Imobiliário, 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 relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

### **Risco de discricionariedade de investimento**

O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Administrador na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Administrador, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos; (ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

### **A instabilidade econômica resultante dos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças**

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais



doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos integrantes da carteira do Fundo e aplicações financeiras. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS, a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS ou qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos integrantes da carteira do Fundo, e aplicações financeiras. 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 das Cotas do Fundo e seus rendimentos.

### **Riscos relativos ao setor imobiliário**

O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

#### Risco imobiliário.

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, mas não se limitando, a fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, 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 o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; e (vii) o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais semelhantes aos Ativos Alvo da Oferta, em áreas próximas aos Ativos Alvo da Oferta.

#### Risco de regularidade dos imóveis.

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

#### Risco de sinistro.

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil.

A não contratação de seguro pelos locatários dos imóveis investidos pode culminar no não recebimento de indenização no caso de ocorrência de sinistros e/ou na obrigação do Fundo em cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público.

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

Destacamos ainda, a existência de servidão de passagem no Empreendimento Rio Campo Grande, constituída em favor da Companhia Estadual de Águas e Esgotos – CEDAE, de faixa com área total de 2.132,50m<sup>2</sup>.

Na data deste Prospecto, o imóvel no qual foi construído o Empreendimento Contagem não possui dentro de seus limites, qualquer bem ou edificação que conste nos arquivos do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural (“COMPAC”) como de interesse para inventário, tombamento ou registro como bem cultural do município de Contagem – MG, no entanto, existe lindeiro a seu limite posterior, tomando como referência a rua onde o imóvel se encontra situado, um terreno remanescente da antiga Fazenda Água Branca, em cuja área encontram-se parte de Muro Escravo e Nascente de caráter histórico, de modo que qualquer expansão ou obra nova deverá ser submetida à apreciação do COMPAC, conforme consta do artigo 143, da Lei nº 4.647/13.

Risco do incorporador/construtor.

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes do patrimônio do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras.

Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

*Risco de vacância.*

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

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

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

*Risco de Compartilhamento do Controle.*

A titularidade dos Ativos Alvo da Oferta será dividida com terceiros que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, considerando que o Fundo pretende adquirir participação minoritária no Empreendimento Viana, no Empreendimento Contagem, no Empreendimento Goiânia, no Empreendimento Gaiolli e/ou no Empreendimento Rio Campo Grande, o Fundo dependerá da anuência desses terceiros para a tomada de decisões significativas que afetem os Empreendimentos. Mencionados terceiros, coproprietários, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

*Riscos ambientais.*

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de

autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Ainda, a existência de focos de contaminação ambiental significativa nos terrenos dos Imóveis e/ou outros riscos ambientais, bem como a ocorrência de eventos que resultem ou possam resultar em contaminações, danos e/ou outras contingências de natureza ambiental poderão, no futuro, ter um efeito adverso relevante no valor desses Imóveis, bem como para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, afetando, por consequência, os resultados do Fundo, e, conseqüentemente os Cotistas.

Na data deste Prospecto, o Empreendimento Contagem, encontra-se pendente de regularização ambiental com relação a atividade de captação de água por meio de poço artesiano.

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

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

*Riscos relacionados à regularidade de área construída.*

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) cobrança, retroativa à até 5 (cinco) anos a contar da data de verificação da divergência pelo referido órgão, pela prefeitura competente, da diferença do IPTU sobre a diferença entre a área constante no cadastro da Prefeitura e a área constante na matrícula do imóvel; (iii) a impossibilidade da averbação da construção; (iv) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (v) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (vi) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Na data deste Prospecto, os Ativos Alvo da Oferta possuem divergências com relação à metragem das áreas construídas informadas nos documentos técnicos, sendo que (i) o Empreendimento Viana, possui divergência com relação a área construída informada na matrícula do imóvel, no cadastro da Prefeitura Municipal de Viana, nos documentos que aprovam a construção e no Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”); (ii) o Empreendimento Contagem, possui divergência com relação a área construída informada nas matrículas do imóvel, no cadastro da Prefeitura Municipal de Contagem, nos documentos que aprovam a construção e no AVCB; (iii) o Empreendimento Goiânia, possui divergência com relação a área construída informada nas matrículas do imóvel, no cadastro da Prefeitura Municipal de Goiânia, nos documentos que

aprovam a construção e no AVCB; e (iv) o Empreendimento Rio Campo Grande possui divergência com relação à área construída informada nas matrículas do imóvel, no cadastro da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, nos documentos de aprovação da construção e no AVCB.

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

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos empreendimentos que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os empreendimentos 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.

*Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos imóveis.*

A estrutura concebida para a exploração dos imóveis envolve a interação de entes despersonalizados, como condomínios, nos quais o Fundo, na qualidade de proprietário, é parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição dos imóveis pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato.

*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.

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

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

*Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento.*

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

Adicionalmente, conforme detalhado nos gráficos denominados "Cronograma de vencimentos dos contratos", constantes nas páginas 93 e 95 do Prospecto, contratos equivalentes a 79,9% (setenta e nove inteiros e nove décimos por cento) da receita da locação do Empreendimento Contagem, contratos equivalentes a 70,3% (setenta inteiros e trinta décimos por cento) da receita da locação do Empreendimento Goiânia, contratos equivalentes a 14,4% (quatorze inteiros e quatro décimos por cento) da receita da locação do Empreendimento Viana e contratos equivalentes a 9,7% (nove inteiros e sete décimos por cento) da receita da locação do Empreendimento Rio Campo Grande preveem vencimento para os próximos 24 (vinte e quatro) meses. Tendo em vista a concentração de vencimentos dos contratos de locação acima prevista, caso os contratos de locação atualmente vigentes não sejam renovados ou, ainda que sejam renovados, tais renovações sejam realizadas em condições menos favoráveis que as hoje vigentes, tendo em vista que os rendimentos do Fundo decorrente das locações dos Empreendimentos, a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos aos seus Cotistas poderão ser total ou parcialmente afetados negativamente.

*Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.*

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes



para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Conforme descrito na seção “Destinação dos Recursos”, constante na página 71 do Prospecto, as aquisições pretendidas pelo Fundo estão condicionadas ao cumprimento das seguintes condições: **(i)** regular liquidação da Oferta, com a verificação de disponibilidade de recursos financeiros para que o Fundo possa pagar integralmente os custos de realização da Oferta e, bem assim, o preço ajustado com a promitente vendedora; **(ii)** conclusão satisfatória, a exclusivo critério do Fundo, das auditorias jurídica dos imóveis nos quais foram construídos os Empreendimentos, sua proprietária e antecessoras nos últimos 10 (dez) anos, comercial, técnica e ambiental, com o objetivo de confirmar a viabilidade econômica e jurídica das aquisições; **(iii)** apresentação, pela vendedora, ao Fundo, da comprovação da renúncia ou do não exercício do direito de preferência pelos locatários e/ou pelos coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta, conforme o caso, ou de comprovante do efetivo recebimento pelos locatários e/ou pelos coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta, conforme o caso, de notificação enviada pela vendedora informando-os a respeito do direito de preferência para a aquisição das frações ideais dos Empreendimentos e da superação do prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento de referida notificação para tal exercício sem a manifestação dos referidos locatários e/ou coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta, conforme o caso, a esse respeito; **(iv)** apresentação pela vendedora de documento comprovando o cancelamento/liberação dos ônus e gravames que recaem sobre os imóveis e/ou os direitos creditórios decorrentes das locações dos galpões dos Ativos Alvo da Oferta; **(v)** negociação e celebração de forma satisfatória dos documentos finais que reflitam de maneira vinculante as condições da aquisição e eventuais disposições decorrentes do resultado da auditoria jurídica, que incluirão, mas não se limitando: aos atos societários de todas as partes necessários à aprovação e concretização da aquisição, incluindo a implementação de todos e quaisquer atos societários e/ou a realização de quaisquer atos perante os competentes cartórios de registro de imóveis, que sejam necessários à alienação dos imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, bem como a anuência de eventuais credores da vendedora com relação à venda e compra dos imóveis, caso aplicável; e **(vi)** tendo em vista que a aquisição dos imóveis pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, aprovação prévia das aquisições na AGC de Conflito de Interesses pelos Cotistas do Fundo, que representem, cumulativamente: (a) maioria simples das cotas dos cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (b) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a qual será convocada após o encerramento da Oferta.

Ainda, na data deste Prospecto, existem ônus e gravames que recaem sobre parte dos Empreendimentos, conforme descrito e detalhado na seção “Ônus e gravames que recaem sobre os Ativos Alvo da Oferta”, constante na página 96 deste Prospecto. Tendo em vista que somente ocorrerá a liberação dos gravames que recaem sobre a fração ideal dos Empreendimentos a serem adquiridas pelo Fundo, permanecendo as frações ideais remanescentes, de titularidade dos atuais proprietários, oneradas, caso haja a excussão das alienações fiduciárias constituídas sobre as frações ideais remanescentes, de titularidade dos atuais proprietários, o Fundo passará a ser condômino destes novos terceiros que passarão a deter parcela relevante nos Empreendimentos, de modo que o Fundo dependerá da anuência desses terceiros para a tomada de decisões significativas que afetem os Empreendimentos. Ainda, mencionados terceiros, coproprietários, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

*Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.*

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

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

Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

Riscos de despesas extraordinárias.

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

O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção.

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

**Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários**

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários e demais ativos que se enquadrem à Política de Investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

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

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário, 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. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

### **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. 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 e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

### **Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo 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 na 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.

### **Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo**

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

### **Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários**

A aquisição dos Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, dentre outras. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Ativos Imobiliários, contratos de locação e/ou aos locatários poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e/ou a efetiva aquisição de um determinado Ativo Imobiliário pelo Fundo; ou (ii) comprometer a validade e a segurança do compromisso de venda e compra de um determinado Imóvel, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição dos Ativos Imobiliários, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Ativo Imobiliário. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Ademais, as atividades desenvolvidas pelos locatários poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Ativos Imobiliários e/ou impactos ambientais nas regiões em que se localizam os imóveis. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo, bem como o valor dos imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros.

### **Risco decorrente da aquisição de Ativos nos termos da Resolução CMN nº 2.921/02**

O Fundo poderá adquirir Ativos vinculados na forma da Resolução CMN nº 2.921/02. Nesta modalidade de operação, o recebimento pelo Fundo (credor da instituição financeira) dos recursos devidos pelos devedores dos Ativos vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921/02 está condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas, sendo que (i) na hipótese de inadimplemento na operação ativa vinculada pelo tomador do respectivo crédito, todo e qualquer pagamento ao credor (Fundo), pela instituição financeira, será postergado; e (ii) caso a execução de garantias não seja suficiente para a liquidação da operação ativa vinculada, ou em outras situações de não liquidação da operação, o credor (Fundo) não receberá o pagamento, seja do principal ou dos encargos. Neste caso, portanto, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Fundo, do Administrador, do Custodiante ou do Consultor Imobiliário e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

### **Classe Única de Cotas**

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

### **Riscos referentes à aquisição dos Ativos Alvo da Oferta**

#### *Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta*

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o Consultor Imobiliário, vendedor dos Ativos Alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante do Prospecto, poderá

prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Alvo da Oferta na forma descrita na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos” na página 71 deste Prospecto, dependerá da captação total do Montante da Oferta.”

*Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo.*

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam 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, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários.

*Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel.*

Após a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração comercial dos Ativos Alvo da Oferta, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer das lojas dos Ativos Alvo da Oferta, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

*Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Alvo da Oferta.*

Os Ativos Alvo da Oferta estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em

decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Alvo da Oferta. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

### **Riscos relativos à Oferta**

#### *Risco de não concretização da Oferta.*

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos.

#### *Risco de falha de liquidação pelos Investidores.*

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

#### *Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.*

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



*Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.*

Conforme previsto Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário” na página 117 deste Prospecto Preliminar, as Novas Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas, a divulgação do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3 e a convocação da AGC de Conflito de Interesses. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

*Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.*

Conforme descrito neste Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador 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 Novas 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.

*Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.*

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição 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 Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição que tenha(m)

recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

*Risco da Distribuição Parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta.*

A Oferta pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, de modo que o investidor poderá não ser remunerado da forma esperada e poderá haver perda de oportunidade em outros investimentos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir nos Ativos Alvo, com cenários mais restritos para alocação dos seus investimentos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Ainda, em caso de distribuição parcial, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas será reduzida e o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para a total aquisição dos Ativos Alvo da Oferta. Nesta hipótese, o Fundo observará a prioridade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta conforme descrito na Seção “Destinação dos Recursos” na página 71 deste Prospecto.

**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 financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

**Informações contidas neste Prospecto Preliminar**

Este Prospecto Preliminar 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 Preliminar 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 Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA**

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com 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 do Administrador com o Bradesco BBI**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Administrador e o Bradesco BBI não mantêm qualquer vínculo societário entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação em operações regulares de mercado. Não há relações societárias ou ligações contratuais entre os administradores e acionistas controladores do Administrador e o Bradesco BBI. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

### **Relacionamento do Administrador com o Consultor Imobiliário**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, Consultor Imobiliário mantém investimentos junto ao Administrador e ao Banco Inter S.A., controladora do Administrador. Atualmente, o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza é presidente do Conselho de Administração e controlador do Consultor Imobiliário e presidente do Conselho de Administração e controlador do Banco Inter S.A., sociedade que exerce o controle do Administrador.

### **Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente**

Além da auditoria do Fundo, o Auditor Independente também audita outros fundos do Administrador e o Banco Inter S.A., controlador do Administrador.

### **Relacionamento do Bradesco BBI com o Consultor Imobiliário**

Na data deste Prospecto, o Banco Bradesco S.A. é gestor do Fundo de Investimento em Participações Multisetorial Plus, que por sua vez, é acionista do Consultor Imobiliário.

### **Relacionamento do Bradesco BBI com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente e o Bradesco BBI não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe ao relacionamento comercial decorrente da presente Oferta e de operações regulares de mercado.

### **Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Auditor Independente**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Consultor Imobiliário mantém com o Auditor Independente as seguintes operações: serviços de auditoria para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018, 31 de dezembro de 2019 e a findar-se em 31 de dezembro de 2020. Não há qualquer vínculo societário entre o Auditor Independente e o Consultor Imobiliário. Não há relações societárias ou ligações contratuais entre os administradores e acionistas controladores do Auditor Independente e o Consultor Imobiliário. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.



## **8. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **8. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes *websites*:

### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”); e

### **ADMINISTRADOR:**

<https://www.bancointer.com.br/pra-voce/investimentos/fundos-de-investimento/log-cp-inter-fii/>  
(neste website, acessar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais).

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 149 A 180 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 9. ANEXOS

---

- ANEXO I** - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II** - INSTRUMENTO DE SEGUNDA ALTERAÇÃO QUE APROVOU A VERSÃO ATUAL DO REGULAMENTO
- ANEXO III** - ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU OS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VI** - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO VIANA
- ANEXO VII** - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CONTAGEM
- ANEXO VIII** - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO GOIÂNIA
- ANEXO IX** - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO GAIOLLI
- ANEXO X** - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO RIO CAMPO GRANDE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

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

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

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



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

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

Estando assim deliberada a matéria acima indicada, é assinado o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma.

Belo Horizonte/MG, 01 de agosto de 2019.

*Marco Túlio Guimarães*  
Diretor

*Ricardo Fonseca Couto*  
Diretor

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

**1º OFÍCIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**  
**REGISTRO Nº 01587354**  
Certifico e dou fé que o presente documento foi apresentado, protocolado sob o nº **01587355**, livro nº **A-97**, registrado em microfilme e digitalizado sob o nº **01587354**, livro nº **B-185**, nesta data. Belo Horizonte, 05/08/2019. Emol: 51,13 T.J.F: 13,20 ISSN:2,56 Recome: 3,07  
Total: 69,96 Cod 5202-7: 1, 5550-9: 1, 8101-8: 1  
*M Santos* **MIRIA KELLY O. DOS SANTOS**  
Escritor Autorizado  
O Oficial

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

Selo Eletrônico Nº **CUV27683**  
Cód. Seg. **9165.1939.4123.4476**

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

*M* **01587354** *svj*  
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

**ANEXO II**

---

INSTRUMENTO DE SEGUNDA ALTERAÇÃO QUE APROVOU A VERSÃO  
ATUAL DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO IMOB I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Por este instrumento particular, **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no Estado de Minas Gerais, na Cidade de Belo Horizonte, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **IMOB I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, regulado pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 471/08" e "Fundo", respectivamente), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE:**

1. Aprovar a alteração da denominação do Fundo, que passará a ser identificado como "**LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**".
2. Aprovar a alteração do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que passará a vigorar com em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo A ao presente instrumento.
3. Aprovar a alteração do "Montante da Emissão Inicial", da "Quantidade de Cotas da Emissão Inicial" e "Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Emissão Inicial" da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo ("1ª Emissão"), aprovada por meio do Suplemento constante do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do IMOB I Fundo de Investimento Imobiliário, passando o "Montante da Emissão Inicial" a ser de R\$ 215.760.000,00 (duzentos e quinze milhões, setecentos e sessenta mil reais), a "Quantidade de Cotas da Emissão Inicial" de 2.157.600 (dois milhões, cento e cinquenta e sete mil e seiscentas) cotas da 1ª Emissão e a "Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Emissão Inicial" correspondente a 1.502.510 (um milhão, quinhentos e dois mil e quinhentas e dez) cotas da 1ª Emissão, totalizando o montante mínimo de R\$ 150.251.000,00 (cento e cinquenta milhões e duzentos e cinquenta e um mil reais).
4. Aprovar a alteração do auditor independente do Fundo, de forma que os serviços de auditoria do Fundo serão prestados pela KPMG Auditores Independentes S.A., com sede na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º a 12º andares, Vila São Francisco, São Paulo, SP, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
5. Ratificar as demais características da 1ª Emissão aprovadas por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do IMOB I Fundo de Investimento Imobiliário e não alteradas pelo presente instrumento.
6. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 472/08.

Belo Horizonte, 09 de outubro de 2019.

*Marco Túlio Guimarães*  
Diretor

*Ricardo Fonseca Cunha*  
Diretor

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

Administrador

**ANEXO A**  
**REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO**

## REGULAMENTO DO LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

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

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

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

### CAPÍTULO II – DO OBJETO

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

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

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

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

### CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**Artigo 7º** - O FUNDO tem como objetivo aplicar os recursos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda

e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários e direitos que compõem o patrimônio do FUNDO, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do FUNDO ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários, desde que atendam à política de investimentos do FUNDO.

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

**Parágrafo Segundo** - A parcela do patrimônio do FUNDO que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em:

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

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

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



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

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

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

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

#### CAPÍTULO IV – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

**Artigo 10** - O FUNDO é administrado pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no Estado de Minas Gerais, na Cidade de Belo Horizonte, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013 ("ADMINISTRADOR").

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

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

**Artigo 13** - O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para cumprir a política de investimento do FUNDO, com poderes para

abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do FUNDO, transigir, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas por este Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições legais aplicáveis.

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

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

**Artigo 14** - É vedado ao ADMINISTRADOR, utilizando os recursos do FUNDO:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- VII. vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos deste Regulamento, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/2008;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO;

e

- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

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

**Artigo 15** - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, expressa, específica e informada da Assembleia Geral, observado que o conflito de interesses estará configurado em qualquer das, mas não se limitando as, seguintes situações:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR ou de pessoas a ele ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;
- III. a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação dos serviços referidos no Parágrafo Único do artigo 17 abaixo, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e
- V. a aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas, ainda que para fins de gestão da necessidade de liquidez do FUNDO.

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

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

**Artigo 17** - Constituem obrigações do ADMINISTRADOR do FUNDO:

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

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

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

- I. distribuição de cotas do FUNDO;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes

do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

- IV. formador de mercado para as cotas do FUNDO, observadas as disposições da Instrução CVM nº 472/2008.

**Artigo 18** - O ADMINISTRADOR, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, em nome do FUNDO, contratará a **LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com sede na Avenida Professor Mário Werneck nº 620, 10º Andar, Conjunto 02, Bairro Estoril, CEP 35455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10, de acordo com o pertinente instrumento, para prestar os serviços de consultoria imobiliária especializada ao FUNDO ("CONSULTOR IMOBILIÁRIO"). O CONSULTOR IMOBILIÁRIO deverá, sem prejuízo do disposto no contrato de consultoria imobiliária que vier a ser celebrado entre o FUNDO e o CONSULTOR IMOBILIÁRIO:

- a) identificar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários, bem como recomendar ao ADMINISTRADOR a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de imóveis, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico- financeiras, se for o caso, devendo, inclusive, diligenciar no sentido de obter todas as informações concernentes ao risco do negócio, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em valores mobiliários;
- b) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo ADMINISTRADOR para esse fim, conforme o caso, mantendo o ADMINISTRADOR atualizado acerca do status de cada uma das transações;
- c) caso as atividades inerentes à gestão dos imóveis não sejam exercidas diretamente pelo Consultor Imobiliário, controlar e supervisionar as atividades, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento, mantendo o ADMINISTRADOR atualizado acerca dos trabalhos prestados pelos administradores;
- d) sugerir ao ADMINISTRADOR modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do FUNDO;
- e) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos imóveis integrantes da carteira do FUNDO), acompanhar, sugerir e avaliar oportunidades de melhorias ao ADMINISTRADOR e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis;

- f) discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, mantendo o ADMINISTRADOR informado acerca da evolução das negociações, devendo encaminhar ao ADMINISTRADOR, cópia dos contratos celebrados;
- g) acompanhar e monitorar continuamente a evolução dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira de investimento do FUNDO;
- h) auxiliar e prestar suporte ao ADMINISTRADOR na condução e execução da estratégia de desinvestimento em imóveis, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável e as normas e políticas de distribuição de rendimentos e de amortização extraordinária das cotas;
- i) recomendar ao ADMINISTRADOR e, quando este expressamente autorizar, e se outorgados poderes neste sentido, realizar a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em imóveis;
- j) elaborar relatórios de investimento realizados pelo FUNDO em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, conforme previstos no contrato de consultoria imobiliária;
- k) enviar ao ADMINISTRADOR cópia de todas as convocações para reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- l) exceto em relação às benfeitorias necessárias, visando a manutenção do valor dos imóveis, em que o Consultor Imobiliário poderá, de ofício, implementá-las, recomendar ao ADMINISTRADOR que sejam erguidas benfeitorias úteis e voluptuárias, visando a valorização dos Ativos Imobiliários, conforme definição de benfeitorias prevista no Código Civil Brasileiro;
- m) indicar, acompanhar, supervisionar e fiscalizar, à sua responsabilidade, as empresas e os prestadores de serviço responsáveis pela implementação das benfeitorias e reformas previstas no inciso "l" acima;
- n) acompanhar, supervisionar e fiscalizar, à sua responsabilidade, os procedimentos de aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, nos termos da política de investimentos do FUNDO e da procuração com poderes específicos a ser outorgada pelo ADMINISTRADOR;
- o) gerenciar os contratos de locação celebrados pelo FUNDO e a administração das locações ou arrendamentos dos empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- p) representar o FUNDO, ativa e passivamente em juízo ou fora dele, bem como perante quaisquer 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 imóveis.

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

**Parágrafo Primeiro** - Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, fica o ADMINISTRADOR obrigado a convocar, imediatamente, Assembleia Geral para eleger o substituto ou deliberar a liquidação do FUNDO, sendo facultado ao representante dos condôminos ou ao cotista que detenha ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral

caso o ADMINISTRADOR não o faça no prazo de 10 (dez) dias contados do evento da renúncia.

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

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

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

#### **CAPÍTULO V – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

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

**Parágrafo Primeiro** – A Taxa de Administração engloba os serviços de administração, tesouraria, custódia e escrituração devidos ao ADMINISTRADOR, bem como inclui os valores devidos ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO, não incluindo os valores correspondentes aos demais encargos do FUNDO, os quais serão debitados do FUNDO de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

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

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

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

**Artigo 21** – Não será cobrada taxa de performance.

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

## CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA GERAL

**Artigo 23** - À assembleia geral de cotistas ("Assembleia Geral") compete privativamente:

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

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

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



**Artigo 24** – Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO eventualmente sejam admitidas à negociação.

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

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

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

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

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

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

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

**Artigo 27** - As deliberações da Assembleia Geral poderão, a critério do ADMINISTRADOR, ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta enviada pelo ADMINISTRADOR a cada cotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, observadas as demais disposições aplicáveis da Instrução CVM nº 427/2008.

**Artigo 28** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

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

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

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

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

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

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

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

aplicável.

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

#### CAPÍTULO VII – REPRESENTANTES DOS COTISTAS

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

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

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

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

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

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

**Parágrafo Quinto** - Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

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

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

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

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

**Parágrafo Nono** - Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas, sem prejuízo, os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral,

independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

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

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

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

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

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

**Artigo 35** – O titular de cotas do FUNDO:

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

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

**Artigo 37** - As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, sendo que, em todas as emissões, a aplicação inicial mínima será no valor correspondente a 10 (dez) cotas, exceto na possibilidade de exercício de direito de preferência, hipótese em que o cotista poderá subscrever valor inferior, na proporção a que tiver direito, não sendo admitidas cotas fracionárias.

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

**Parágrafo Segundo** - Caso a Assembleia Geral autorize nova emissão com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida emissão será cancelada. Caso haja integralização de cotas

e a emissão seja cancelada, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, dos recursos financeiros captados pelo FUNDO, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período.

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

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

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

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

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

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

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

**Artigo 39** – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do FUNDO, o ADMINISTRADOR poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do FUNDO, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e a possibilidade de cessão do direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), já considerando as Cotas da 1ª (primeira) emissão do FUNDO; e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

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

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

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

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

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

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

**Parágrafo Segundo** - Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito a todos os impostos e contribuições



aplicáveis às pessoas jurídicas.

#### CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

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

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

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

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

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

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

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

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

- V. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição de fundo de reserva.

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

#### CAPÍTULO X - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

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

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- III. fatos relevantes;
- IV. em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/2008 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/2008 quando estiverem protegidas

- por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e
  - VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 29 acima, conforme aplicável.

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

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

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

## CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

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

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

**Parágrafo Único** - Correrão por conta do ADMINISTRADOR quaisquer outras despesas do FUNDO não previstas neste Regulamento ou Suplemento da Emissão ou não autorizadas pelas normas regulamentares a ele aplicáveis ou pela Assembleia Geral de Cotistas.

## CAPÍTULO XII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Artigo 49** - O FUNDO terá escrituração contábil destacada do ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente registrado na CVM.

**Parágrafo Único** - As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do FUNDO.

**Artigo 50** - Não há garantia do ADMINISTRADOR ou de qualquer terceiro de que os cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus Cotistas.

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

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

## CAPÍTULO XIV - RISCOS

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

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

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

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

#### **CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

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

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

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

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

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

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

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

Belo Horizonte, 09 de outubro de 2019.

  
  
\_\_\_\_\_  
Marco Túlio Guimarães  
Adriano Fonseca Costa  
INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
ADMINISTRADOR

**ANEXO III**

---

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU OS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO  
LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 34.598.181/0001-11

Por este instrumento particular, **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**") do **LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 34.598.181/0001-11, regulado pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**" e "**Fundo**", respectivamente), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, nos termos do Artigo 39 do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), **RESOLVE**:

Aprovar a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, em série única ("**2ª Emissão**"), bem como a realização da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª Emissão, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**"), da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), de acordo com os principais termos e condições:

- a) **Número da Emissão:** A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo;
- b) **Número de Série das Cotas da 2ª Emissão:** A emissão será realizada em série única;
- c) **Quantidade de Cotas da 2ª Emissão:** 1.565.257 (um milhão, quinhentas e sessenta e cinco mil, duzentas e cinquenta e sete) cotas ("**Novas Cotas**"), podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, conforme descrito abaixo;
- d) **Preço de Emissão das Cotas da 2ª Emissão:** R\$ 95,87 (noventa e cinco reais e oitenta e sete centavos) ("**Preço por Nova Cota**"), definido com base na média do valor de mercado das cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento entre os dias 15 de junho de 2020 e 14 de setembro de 2020, que corresponde a 90 (noventa) dias anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado (exclusive) e aplicando-se um desconto de 4,32% (quatro inteiros e trinta e dois centésimos por cento) sobre tal valor, nos termos do inciso I do artigo 40 do Regulamento, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, descrita abaixo, no valor de R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos), de modo que somando-



se ao Preço por Nova Cota a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, o valor a ser integralizado por cada cotista ou investidor por cota da 2ª Emissão será de R\$ 100,00 (cem reais);

- e) **Taxa de Distribuição no Mercado Primário:** Será devida, pelos cotistas no âmbito do Direito de Preferência, e pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização de Novas Cotas, a taxa de distribuição no mercado primário, conforme prevista nos termos do artigo 41 do Regulamento, em um percentual fixo de 4,31% (quatro inteiros e trinta e um centésimos por cento) sobre o Preço por Nova Cota integralizado pelo cotista ou pelo investidor, conforme o caso, equivalente ao valor de R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (g) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição no Mercado Primário seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos investidores da Oferta que vierem a adquirir Novas Cotas, da Taxa de Distribuição no Mercado Primário serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, quais sejam, aquelas indicadas nos itens “b” a “g” acima, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Caso a Oferta não venha a lograr êxito ou o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição no Mercado Primário seja insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Consultor Imobiliário. Em nenhuma hipótese as despesas vinculadas à distribuição das Novas Cotas serão arcadas pelo Fundo. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo;
- f) **Montante da Oferta:** Até R\$ 150.061.188,59 (cento e cinquenta milhões, sessenta e um mil, cento e oitenta e oito reais e cinquenta e nove centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço por Nova Cota (“Montante da Oferta”), podendo tal montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, conforme descrito abaixo. O Montante da Oferta não poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de novas cotas adicionais e/ou de novas cotas suplementares, nos termos do §2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução CVM nº 400/03;



- g) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo 697.290 (seiscentas e noventa e sete mil, duzentas e noventa) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 66.849.192,30 (sessenta e seis milhões, oitocentos e quarenta e nove mil, cento e noventa e dois reais e trinta centavos), considerando o Preço por Nova Cota ("Montante Mínimo da Oferta"), para a manutenção da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03 ("Distribuição Parcial"), de forma que as Novas Cotas que não forem integralizadas até o final do prazo da distribuição serão canceladas automaticamente pelo Administrador. Caso não sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta, a 2ª Emissão será cancelada;
- h) **Investimento Mínimo por Investidor:** R\$ 958,70 (novecentos e cinquenta e oito reais e setenta centavos), correspondente a 10 (dez) Novas Cotas por investidor, nos termos do Artigo 37 do Regulamento, exceto na possibilidade de exercício de Direito de Preferência, hipótese em que o cotista poderá subscrever valor inferior, na proporção a que tiver direito, não sendo admitidas cotas fracionárias;
- i) **Destinação dos Recursos da 2ª Emissão:** Os recursos líquidos da 2ª Emissão serão destinados conforme a política de investimento definida no Regulamento;
- j) **Forma de Distribuição das Cotas da 2ª Emissão:** Oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- k) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da 2ª Emissão:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço por Nova Cota, que acrescido da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, perfaz o montante de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, na data de liquidação do Direito de Preferência e na data de liquidação da Oferta, conforme o caso;
- l) **Tipo de Distribuição:** Primária;
- m) **Público Alvo da Oferta:** As cotas da 2ª Emissão do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, não sendo admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento.



- n) **Direito de Preferência:** Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo que estejam em dia com suas obrigações o exercício do direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, nos termos do Artigo 39 do Regulamento, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) *período para exercício do Direito de Preferência:* 10 (dez) dias úteis contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta; (ii) *posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência:* **posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil seguinte à presente data, data a partir da qual as cotas do Fundo passarão a ser negociadas ex-direito de preferência;** e (iii) *percentual de subscrição:* na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data mencionada no item "ii" acima, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros, conforme procedimentos descritos nos documentos da Oferta, observadas as disposições aplicáveis da B3 e de acordo com a autorregulação da B3;
- o) **Fator de Proporção:** O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,887916281, a ser aplicado sobre o número de cotas detidas por cada cotista na data mencionada no item "ii" da alínea "n" acima, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- p) **Direitos das Cotas:** As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento;
- q) **Período de Colocação:** As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 06 (seis) meses após o seu início;
- r) **Distribuidor:** A distribuição das cotas da 2ª Emissão terá como coordenador líder o Administrador, sendo admitida a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários; e
- s) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Fica autorizado o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente a promover a devida averbação deste instrumento à margem do registro anteriormente realizado.

Belo Horizonte, 15 de setembro de 2020.

Marco Túlio  
Cunha  
Administrador

INTERDISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

Maria Clara  
Cunha  
Diretora



**ANEXO IV**

---

DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

**INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46 ("Inter DTVM"), na qualidade de instituição intermediária líder, responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) emissão do **LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 34.598.181/0001-11 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), bem como na qualidade de instituição administradora do Fundo, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declara que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações (a) prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram os prospectos da Oferta ("Prospectos"), inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) os Prospectos contêm, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;
- (iii) os Prospectos, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados 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; e
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

Belo Horizonte, 15 de setembro de 2020.

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

Nome:

Cargo:

*Marco Túlio Guimarães*  
Diretor

Nome:

Cargo:

*Maria Clara Guimarães Gusmão*  
Diretora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

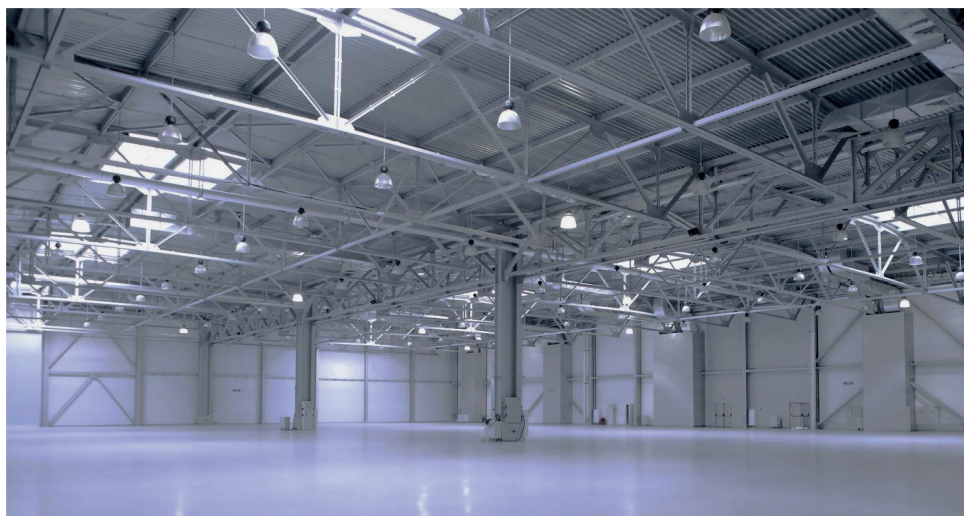


**ANEXO V**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## Estudo de Viabilidade

### Estudo de Viabilidade – possível FII

Nº 8.8831/20-2

Preparado para: LOG Commercial Properties

Referência: LOG Rio Campo Grande, LOG Gaiolli, LOG Viana, LOG Goiânia e LOG Contagem I

Dezembro de 2020

Accelerating success.

## COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



15 de setembro de 2020

### Referência: Re-emissão do Estudo de Viabilidade para as novas emissões do Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

De acordo com a proposta nº 7432/2020, assinada na data de 20 de agosto de 2020, a Colliers realizou a avaliação dos ativos e o estudo de viabilidade para as novas emissões do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de dezembro de 2020, data que haverá efetivamente a conclusão da segunda emissão.

Esta é a terceira versão do laudo 8.831/20 que substitui as anteriores, que por sua vez perdem seus efeitos. Nesta versão foram revisadas pelo cliente o arredondamento do valor da despesa de ITBI. E corrigida a digitação do item "3.2.4 - Despesas Relacionadas à Aquisição dos Ativos". Cabe ressaltar que não houve alteração com relação ao resultado apurado na versão anterior, sendo que a alteração feita no cálculo foi arredondamento de valores.

Baseada nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Estudo de Viabilidade.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:  
  
74CB23E54DAA435...  
Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Director

CIVAS



Accelerating success.



## ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO .....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO .....	3
3. ESTUDO DE VIABILIDADE .....	5
3.1 PREMISSAS ESPECIAIS .....	6
3.2 PREMISSAS GERAIS .....	6
3.2.1 Resultado Operacional Líquido .....	6
3.2.2 Estruturação do FII .....	6
3.2.3 Custos de Emissão Da Oferta .....	6
3.2.4 Despesas Relacionadas à Aquisição dos Ativos .....	7
3.2.5 Despesas Recorrentes do FII .....	7
3.2.6 Fundo de Reserva .....	8
3.2.7 Simulação de LIQUIDAÇÃO .....	8
3.3 VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS .....	8
3.4 IMPACTOS DO CORONA VÍRUS (COVID-19) .....	11
4. TERMO DE ENCERRAMENTO .....	12

## ANEXO

- I – POSIÇÃO CONSOLIDADA DO FII PÓS 2ª EMISSÃO
- II – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES



## 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

### FII para 5 Condomínios Logísticos em Operação

<b>Solicitante:</b>	LOG Commercial Properties
<b>Fundo de Investimento Imobiliário:</b>	LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
<b>Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário:</b>	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
<b>Finalidade e Uso pretendido:</b>	Constituição de novas emissões do FII e inclusão no prospecto
<b>Data de Referência:</b>	Dezembro de 2020
<b>Tipologia dos Imóveis:</b>	Condomínios Logísticos
<b>Metodologias:</b>	Método da Capitalização da Renda
<b>Grau de Fundamentação Obtido:</b>	Grau II
<b>Grau de Precisão Obtido:</b>	Não aplicável



## 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 7432/2020, assinada na data de 20 de agosto de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação dos ativos e o estudo de viabilidade para constituição de novas emissões do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de dezembro de 2020 para LOG Commercial Properties, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava do estudo de viabilidade para um Fundo de Investimento Imobiliário, que tem a intenção de fazer a aquisição de cinco ativos imobiliários, para segunda tranche, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) à Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do *Fair Value* dos ativos e estudo de viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de constituição do Fundo de Investimento Imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, em consonância com a Resolução 472 de 31/10/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O estudo de viabilidade para estruturação do FII considerou os custos de emissão e de operação do fundo, apresentados à Colliers pela Cliente, e o fluxo de caixa projetado dos ativos que comporão a carteira do FII.

A base de valores adotada para avaliação dos ativos foi a do *Fair Value*, definido pelo *Red Book* como "*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.*"<sup>1</sup>

Este Estudo de Viabilidade reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

---

<sup>1</sup> Tradução livre para "*Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*" – *Red Book*.

## Estudo de Viabilidade

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES

---



A Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

A Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

As informações financeiras projetadas utilizadas neste laudo foram baseadas em circunstâncias correntes e são tratadas como as condições mais prováveis de se realizarem. É possível que alguns eventos e/ou circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro, sendo que tais diferenças podem vir a ser substanciais. Por estarem as conclusões deste laudo baseadas em projeções, a Colliers não expressa opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Toda memória de cálculo e maiores detalhes sobre os valores apresentados poderão ser disponibilizados mediante solicitação.





### 3. ESTUDO DE VIABILIDADE

O FII irá adquirir os seguintes ativos:

Laudo	Imóvel	ABL (m <sup>2</sup> )	Participação do FII	Município	UF
8841/20	LOG Rio Campo Grande	52.869,00	45,00%	Rio de Janeiro	RJ
8842/20	LOG Gaiolli	32.988,00	40,00%	Guarulhos	SP
8843/20	LOG Goiânia	78.213,00	5,50%	Goiânia	GO
8844/20	LOG Viana	60.987,00	6,40%	Viana	ES
8845/20	LOG Contagem I	58.417,00	5,50%	Contagem	MG

As demais características dos ativos, bem como seus aspectos de localização, podem ser observadas nos devidos laudos de avaliação enviados à Cliente.

Este Estudo de Viabilidade considera que o FII irá adquirir os imóveis pelos seguintes montantes, informados pela Cliente:

- LOG Rio Campo Grande: R\$ 69.265.027,74
- LOG Gaiolli: R\$ 40.089.682,76
- LOG Goiânia: R\$ 11.731.577,03
- LOG Viana: R\$ 13.474.623,07
- LOG Contagem I: R\$ 11.792.043,07

## Estudo de Viabilidade

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES



#### 3.1 PREMISSAS ESPECIAIS

Este estudo de viabilidade considera o fato informado da transação da venda com preço definido entre as partes, demonstrada no fluxo de caixa.

Este estudo também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 2%.

Este estudo também recomenda e faz menção direta às premissas especiais constantes nos laudos de avaliação de seus ativos imobiliários.

#### 3.2 PREMISSAS GERAIS

A análise de viabilidade econômica do FII foi efetuada por meio do Fluxo de Caixa Descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos e data base de dezembro de 2020.

Foram consideradas as seguintes premissas:

##### 3.2.1 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

As receitas do FII serão provenientes do fluxo de receita dos ativos que o compõem, considerando para tanto os contratos de locação existentes e projetados, subtraídos os custos operacionais projetados, conforme apresentado nos laudos de avaliação.

O resultado operacional líquido do FII será equivalente à diferença entre a receita líquida dos ativos e as despesas recorrentes do FII.

##### 3.2.2 ESTRUTURAÇÃO DO FII

O valor para instituição do FII, ou seja, o valor total da oferta será de R\$ 156.525.700,00 (Cento e cinquenta e seis milhões, quinhentos e vinte e cinco mil e setecentos reais), o qual inclui a aquisição das participações nos ativos e os custos de emissão do fundo.

##### 3.2.3 CUSTOS DE EMISSÃO DA OFERTA

Conforme informado pelo cliente, os custos de emissão do FII são estimados em R\$ 10.172.746,33 e correspondem aos seguintes itens:

ITBI	R\$ 3.708.234,91
Custos de Estruturação (1,5% sobre Valor da Oferta+ ITBI)	R\$ 2.250.917,83
Custos de Distribuição (2,00% sobre Valor da Oferta + ITBI)	R\$ 3.001.223,77
Taxa CVM	R\$ 317.314,00
B3	R\$ 100.909,56

## Estudo de Viabilidade

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Anbima + Outros	R\$ 93.181,13
Imposto - Gross Up	R\$ 560.964,76
Assessor legal	R\$ 140.000,00

*Nota: segundo informações do cliente, as despesas de cartório, bem como os laudos de avaliação serão pagos pela solicitante do laudo.*

#### 3.2.4 DESPESAS RELACIONADAS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS

O custo de aquisição da participação do FII nos ativos foi informado pelo cliente e corresponde ao total de R\$ 146.352.954,00. Além disso, incorrerão custos de aquisição, como ITBI e emolumentos, os quais somam R\$ R\$ 3.708.234,91, conforme apresentado no item acima.

#### 3.2.5 DESPESAS RECORRENTES DO FII

As despesas recorrentes do FII foram informadas pelo cliente e os valores anuais estão descritos a seguir:

Taxa de Administração e Gestão (0,16% a.a. sobre o Patrimônio Líquido)	R\$ 242.037,69
Honorário Auditoria	R\$ 15.245,00
Fiscalização CVM	R\$ 18.339,00
Taxa Cetip	R\$ 10.976,00
Anbima	R\$ 2.363,00
Taxa B3	R\$ 5.154,00
Laudo de Avaliação	R\$ 21.000,00
Consultor Imobiliário – 1º ano	R\$ 0
Consultor Imobiliário – a partir do 2º ano	R\$ 453.820,68

## Estudo de Viabilidade

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES



*Nota: De com cliente, não existe despesa com consultor imobiliário no primeiro ano, isso proporciona um maior Yield no primeiro ano.*

As despesas recorrentes consideradas no estudo de viabilidade do FII e seus respectivos valores foram considerados de forma mensalizada no fluxo.

#### 3.2.6 FUNDO DE RESERVA

Para a cobertura de despesas extraordinárias dos ativos que integram o patrimônio do FII, será formado um Fundo de Reserva, através da retenção anual de 0,5% da receita bruta do FII.

#### 3.2.7 SIMULAÇÃO DE LIQUIDAÇÃO

Ainda que os fundos de investimentos imobiliários tenham legalmente o prazo de duração ilimitado, na simulação financeira apresentada a seguir considerou-se o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida ao final do décimo ano. Para tanto, em cada ativo foi utilizada uma taxa de capitalização de saída (*terminal cap rate*), simulando a liquidação do fundo.

Imóvel	Valor de Venda da Participação (R\$)
LOG Rio Campo Grande	R\$ 118.340.162,07
LOG Gaiolli	R\$ 62.126.129,66
LOG Goiânia	R\$ 18.162.018,83
LOG Viana	R\$ 21.322.035,20
LOG Contagem I	R\$ 18.193.897,59

### 3.3 VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS

A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de 10 anos a partir da aquisição dos ativos e da emissão das cotas:

Estudo de Viabilidade  
LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Em R\$ mil	Database	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>Oferta FII</b>											
Ativos	-146.353										
ITBI & Registros	-3.708										
<b>Estimativa Patrimonial</b>	<b>-150.061</b>										
Fee de Distribuição	-3.001										
Despesas Não Recorrentes	-3.463										
<b>Total - Oferta FII</b>	<b>-156.526</b>										
<b>Ativos - Receita Líquida</b>											
Goiania		792	864	867	979	1.034	1.038	1.121	1.132	1.247	1.317
Contagem I		744	834	879	970	1.030	976	1.049	1.097	1.243	1.319
Viana		1.029	1.124	986	1.064	1.108	1.211	1.306	1.265	1.380	1.425
Rio Campo Grande		5.368	5.803	5.967	6.438	6.645	6.944	6.522	7.164	7.480	8.003
Gaiollí		2.907	3.182	3.123	3.802	3.853	4.372	4.645	4.387	4.852	4.979
<b>Total - Receita Líquida Ativos</b>	<b>10.840</b>	<b>11.808</b>	<b>11.822</b>	<b>13.252</b>	<b>13.670</b>	<b>14.542</b>	<b>14.643</b>	<b>15.046</b>	<b>16.202</b>	<b>17.042</b>	
<b>Ativos - Simulação de Venda</b>											
LOG Goiania		0	0	0	0	0	0	0	0	0	18.162
LOG Contagem I		0	0	0	0	0	0	0	0	0	18.194
LOG Viana		0	0	0	0	0	0	0	0	0	21.322
LOG Rio Campo Grande		0	0	0	0	0	0	0	0	0	118.340
LOG Gaiollí		0	0	0	0	0	0	0	0	0	62.126
Comissão		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.572
<b>Total - Simulação de Venda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>234.572</b>
<b>FII - Despesas Recorrentes</b>											
Taxa De Administração	-242	-242	-242	-242	-242	-242	-242	-242	-242	-242	-242
Honorário Auditoria	-16	-16	-17	-17	-18	-19	-19	-20	-20	-20	-21
Taxa de Fiscalização CVM	-19	-20	-20	-21	-22	-22	-23	-24	-24	-24	-25
Taxa B3	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7
Taxa Cetip	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-14	-14	-15	-15	-15
Tx Arbima	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Laudo de Avaliação	-22	-23	-23	-24	-25	-26	-26	-27	-27	-28	-29
Consultor Imobiliário	0	-454	-454	-454	-454	-454	-454	-454	-454	-454	-454
Outros	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-7	-7
<b>Total - FII - Despesas Recorrentes</b>	<b>-324</b>	<b>-780</b>	<b>-783</b>	<b>-785</b>	<b>-788</b>	<b>-791</b>	<b>-794</b>	<b>-797</b>	<b>-800</b>	<b>-803</b>	
<b>Fundo de Reserva</b>											
FR	-13	-14	-14	-15	-16	-16	-17	-17	-19	-19	-20
<b>Total - FII - Fundo de Reserva</b>	<b>-13</b>	<b>-14</b>	<b>-14</b>	<b>-15</b>	<b>-16</b>	<b>-16</b>	<b>-17</b>	<b>-17</b>	<b>-19</b>	<b>-19</b>	<b>-20</b>
<b>Fluxo FII</b>	<b>-156.526</b>	<b>10.504</b>	<b>11.013</b>	<b>11.026</b>	<b>12.452</b>	<b>12.866</b>	<b>13.735</b>	<b>13.832</b>	<b>14.232</b>	<b>15.383</b>	<b>250.791</b>
<b>TIR (Nominal)</b>	<b>11,03%</b>										
<b>Yield Nominal (ao ano)</b>		<b>6,71%</b>	<b>7,04%</b>	<b>7,04%</b>	<b>7,96%</b>	<b>8,22%</b>	<b>8,77%</b>	<b>8,84%</b>	<b>9,09%</b>	<b>9,83%</b>	<b>10,36%</b>

## Estudo de Viabilidade

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



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

Ano	Captação	Dividendos	Perpetuidade	Fluxo de Caixa
<b>Database</b>	<b>-156.526</b>			<b>-156.526</b>
<b>Ano 1</b>		10.504		10.504
<b>Ano 2</b>		11.013		11.013
<b>Ano 3</b>		11.026		11.026
<b>Ano 4</b>		12.452		12.452
<b>Ano 5</b>		12.866		12.866
<b>Ano 6</b>		13.735		13.735
<b>Ano 7</b>		13.832		13.832
<b>Ano 8</b>		14.232		14.232
<b>Ano 9</b>		15.383		15.383
<b>Ano 10</b>		16.219	234.572	250.791

**TIR a.a. 11,03%**

Observa-se que a cota adquirida na emissão inicial terá Taxa Interna de Retorno (TIR) real de 11,03% ao ano.



### 3.4 IMPACTOS DO CORONA VÍRUS (COVID-19)

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors.

Dentro dessas diretrizes, foi acordado com a Cliente na referida proposta que não seria efetuada vistoria dos imóveis, assumindo-se que não houve mudanças no imóvel nem na região de seu entorno desde a vistoria realizada no ano anterior. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS - *Royal Institution of Chartered Surveyors* para esta situação de pandemia.

Com relação aos imóveis analisados, o mercado de imóveis logístico manteve crescimento durante a pandemia, em grande parte puxado pelo e-commerce. Segundo o estudo “E-commerce na Pandemia” feito pela Nuvemshop o comércio de eletrônicos emplacou alta de 145% no 1º semestre de 2020 em relação ao mesmo período do ano anterior.

Em resumo, o mercado logístico foi menos volátil ao surto de COVID-19, aliado ao bom momento do mercado imobiliário em virtude das baixas taxas de juros, o que torna este tipo de ativo atraente pela perspectiva dos investidores. Aliado a isso, os imóveis avaliados têm bons contratos de locação e padrões construtivos adequados para a operação logística. Além disso os imóveis estão situados em locais estratégicos nas praças onde estão inseridos, o que reduz os riscos de vacância.

Apesar disso, não se notou em mercado aumento de preços nas locações de galpões logísticos. Entende-se que o motivo do aumento da demanda, mas não dos preços de locação se deve a compressão dos preços motivada pela perda do poder de compra dos brasileiros durante a pandemia. Um estudo da Confederação Nacional da Indústria – CNI, diz que 40% dos brasileiros tiveram perda no poder de compra durante a pandemia. O que nos motivou a não considerar crescimento real na projeção do primeiro ano dos fluxos de caixa das avaliações dos imóveis.

Com isso, conclui-se que os impactos do Corona Vírus (COVID-19) estão refletidos nas avaliações, ou seja, as premissas utilizadas para os fluxos de caixa já contemplam o momento atual de mercado, em meio a pandemia.



#### 4. TERMO DE ENCERRAMENTO

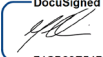
Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 12 (doze) folhas e 2 (dois) anexos.

São Paulo, 15 de setembro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

DocuSigned by:  
  
74CB23E54DAA435...  
**Mony Lacerda Khouri, MRICS**  
CAU 66948-2  
Director  
CIVAS  

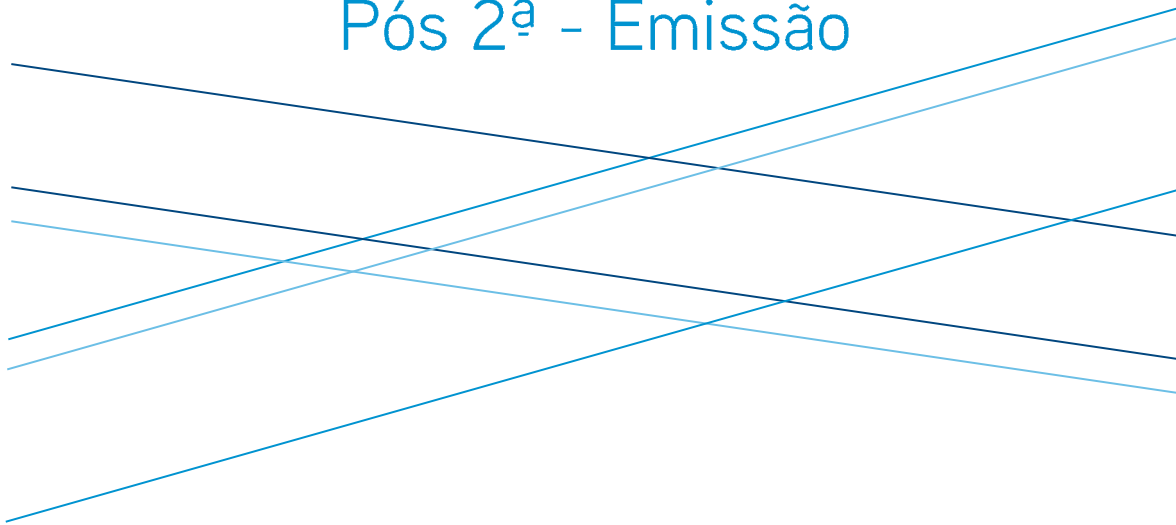





# Anexo I

## Posição Consolidada do FII

### Pós 2ª - Emissão



Estudo de Viabilidade  
LOG COMMERCIAL PROPERTIES



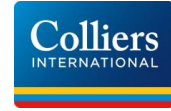
Em R\$ mil	Database	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>Oferta FIJ</b>											
Ativos	-146.353										
ITBI & Registros	-3.708										
<b>Estimativa Patrimonial</b>	<b>-150.061</b>										
Fee de Distribuição	-3.001										
Despesas Não Recorrentes	-3.461										
<b>Total - 2ª Oferta FIJ</b>	<b>-156.523</b>										
											<b>1.565</b>
<b>PL Atual</b>	<b>-169.470</b>										<b>1.763</b>
<b>PL Final após 2ª Emissão</b>	<b>-319.532</b>										<b>3.328</b>
<b>Ativos - Receita Líquida</b>											
Goiania	4.321	4.714	4.730	5.341	5.641	5.659	6.114	6.176	6.803	7.182	
Contagem I	4.060	4.551	4.797	5.289	5.617	5.325	5.719	5.986	6.780	7.195	
Viana	5.629	6.147	5.992	5.820	6.061	6.624	7.143	6.919	7.545	7.791	
Rio Campo Grande	5.368	5.803	5.967	6.438	6.645	6.944	6.522	7.164	7.480	8.003	
Gaiollí	2.907	3.182	3.123	3.802	3.853	4.372	4.645	4.387	4.852	4.979	
<b>Total - Receita Líquida Ativos</b>	<b>22.285</b>	<b>24.397</b>	<b>24.009</b>	<b>26.689</b>	<b>27.817</b>	<b>28.925</b>	<b>30.145</b>	<b>30.632</b>	<b>33.460</b>	<b>35.150</b>	
<b>Ativos - Simulação de Venda</b>											
LOG Goiania	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	99.066
LOG Contagem I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	99.239
LOG Viana	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	116.805
LOG Rio Campo Grande	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	118.340
LOG Gaiollí	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62.128
Comissão	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7.431
<b>Total - Simulação de Venda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>487.946</b>
<b>FIJ - Despesas Recorrentes</b>											
Taxa De Administração	-511	-511	-511	-511	-511	-511	-511	-511	-511	-511	-511
Honorário Auditoria	-32	-32	-33	-34	-35	-37	-38	-39	-40	-41	
Taxa de Fiscalização CVM	-38	-39	-40	-41	-43	-44	-45	-47	-48	-49	
Taxa B3	-13	-13	-13	-14	-14	-15	-15	-15	-16	-16	
Taxa Cetip	-18	-19	-19	-20	-20	-21	-22	-22	-23	-24	
Tx Arbima	-5	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	
Laudo de Avaliação	-22	-23	-23	-24	-25	-26	-26	-27	-28	-29	
Consultor Imobiliário	0	-454	-454	-454	-454	-454	-454	-454	-454	-454	
Outros	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-7	
<b>Total - FIJ - Despesas Recorrentes</b>	<b>-644</b>	<b>-1.101</b>	<b>-1.105</b>	<b>-1.110</b>	<b>-1.114</b>	<b>-1.118</b>	<b>-1.123</b>	<b>-1.128</b>	<b>-1.133</b>	<b>-1.138</b>	
<b>Fundo de Reserva</b>											
FR	-13	-14	-14	-15	-16	-16	-17	-17	-19	-20	
<b>Total - FIJ - Fundo de Reserva</b>	<b>-13</b>	<b>-14</b>	<b>-14</b>	<b>-15</b>	<b>-16</b>	<b>-16</b>	<b>-17</b>	<b>-17</b>	<b>-19</b>	<b>-20</b>	
<b>Fluxo FIJ</b>	<b>-319.532</b>	<b>21.628</b>	<b>23.281</b>	<b>22.889</b>	<b>25.564</b>	<b>26.687</b>	<b>27.790</b>	<b>29.004</b>	<b>29.487</b>	<b>32.308</b>	<b>521.936</b>
<b>TIR (Nominal) 11,29%</b>											
<b>Yield Nominal (ao ano) cota base R\$100,00</b>	<b>6,50%</b>	<b>7,00%</b>	<b>6,88%</b>	<b>7,68%</b>	<b>8,02%</b>	<b>8,35%</b>	<b>8,71%</b>	<b>8,86%</b>	<b>9,71%</b>	<b>10,21%</b>	

## Notas:

1. Foi solicitado pelo cliente que o cálculo do Yield da posição consolidada tomasse por base no valor de R\$100,00/cota e não o PL Final após 2ª Emissão.

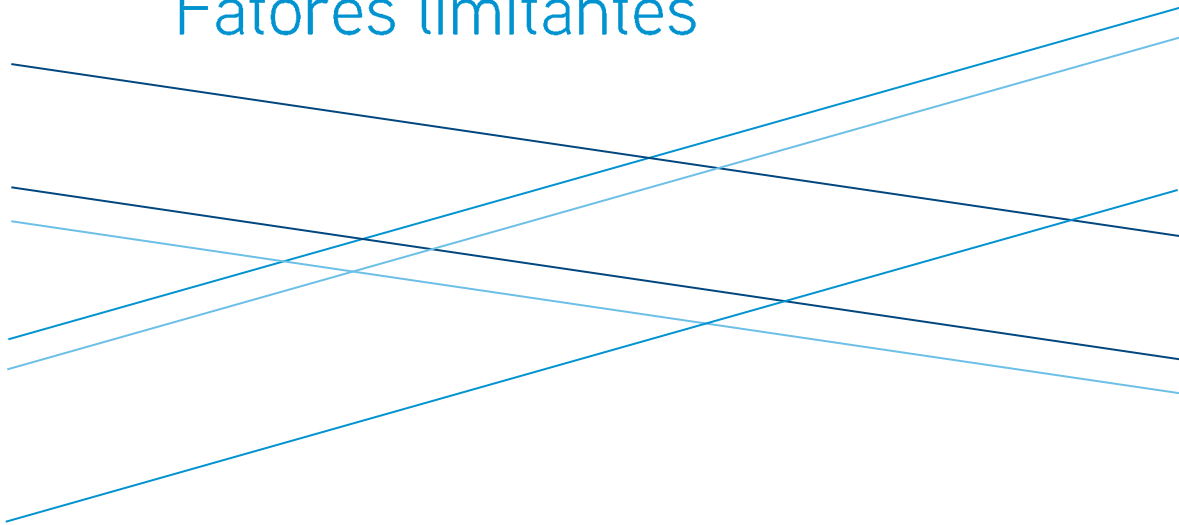
2. Todas as informações que abasteceram o fluxo de caixa, tais como: percentual dos imóveis; PL atual; despesas recorrentes; quantidade de cotas; e fundo de reserva, foram consideradas de acordo com informações fornecidas pelo cliente.





## Anexo II

# Pressupostos, Ressalvas e Fatores limitantes

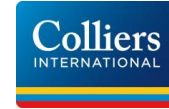


Estudo de Viabilidade  
LOG COMMERCIAL PROPERTIES



1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.





11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.
17. COLLIERS não deterá cotas no Fundo de Investimento Imobiliário.



### Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 9BC4EEFE51804C1DA10B594E091185F3	Status: Concluído
Assunto: Ent.: 7432/20 - Nova Versão do Estudo de viabilidade	
Empresa Requisitante: CIVAS	
Origem do Envelope:	
Qtde Págs Documento: 19	Assinaturas: 2
Qtde Págs Certificado: 5	Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado	Remetente do envelope:
Selo com ID do Envelope: Ativado	Philippe Cardozo
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília	Avenida das Nações Unidas, 14171, 8o Andar, Conjunto 803 e 804, Torre Marble, Vila Gertrudes SP, SP 04794-000 philipe.cardozo@colliers.com Endereço IP: 177.25.87.224

### Rastreamento de registros

Status: Original 15-set-2020   16:57	Portador: Philippe Cardozo philipe.cardozo@colliers.com	Local: DocuSign
---	--	-----------------

### Eventos de Signatários

Mony Lacerda  
mony.lacerda@colliers.com  
Executive Manager  
COLLIERS  
Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

### Assinatura



Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo  
Usando endereço IP: 191.181.56.38

### Data/Hora

Enviado: 15-set-2020 | 16:59  
Visualizado: 15-set-2020 | 17:00  
Assinado: 15-set-2020 | 17:00

#### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: DS Electronic

#### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através do DocuSign

### Eventos de Signatários Presenciais

### Assinatura

### Data/Hora

### Eventos de Editores

### Status

### Data/Hora

### Eventos de Agentes

### Status

### Data/Hora

### Eventos de Destinatários Intermediários

### Status

### Data/Hora

### Eventos de entrega certificados

### Status

### Data/Hora

Pedro Carvalho  
pedro.hcarvalho@logcp.com.br  
Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

**Visualizado**  
Usando endereço IP: 186.228.44.36

Enviado: 15-set-2020 | 17:00  
Visualizado: 15-set-2020 | 17:03

#### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: DS Electronic

#### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 14-set-2020 | 13:46  
ID: 83619c07-6dab-48cc-83f8-598a6bbeb2aa

### Eventos de cópia

### Status

### Data/Hora

### Eventos com testemunhas

### Assinatura

### Data/Hora

### Eventos do tabelião

### Assinatura

### Data/Hora

<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	15-set-2020   17:00
Entrega certificada	Segurança verificada	15-set-2020   17:03
Concluído	Segurança verificada	15-set-2020   17:03
<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [tatiana.souza@colliers.com](mailto:tatiana.souza@colliers.com)

**To advise COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [tatiana.souza@colliers.com](mailto:tatiana.souza@colliers.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [tatiana.souza@colliers.com](mailto:tatiana.souza@colliers.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [tatiana.souza@colliers.com](mailto:tatiana.souza@colliers.com) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA during the course of your relationship with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA.

**ANEXO VI**

---

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO VIANA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## Laudo de avaliação

Nº 8.844/2020

Preparado para: LOG COMMERCIAL PROPERTIES / LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Rodovia BR-262 - Viana – ES

Setembro, 2020

Accelerating success.

## COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



14 de setembro de 2020

LOG COMMERCIAL PROPERTIES  
LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de avaliação de um imóvel logístico localizado em Viana – ES

Endereço: Rodovia BR-262 – Viana – ES

De acordo com 1º aditivo a proposta nº 7.432/2020, assinada na data de 10 de setembro de 2020, Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value* com modelos inflacionados exclusivamente para estruturação de fundo de investimento imobiliário.

Em caráter de exceção não foi possível realizar a vistoria da propriedade devido ao advento relacionado à pandemia do Corona vírus (COVID-19). Contudo, utilizou-se os aspectos físicos do imóvel e da região de acordo com a vistoria realizada em 09 de novembro de 2018 para confecção do laudo 7.940/2019.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste laudo de avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Diretor



Accelerating success.



## ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO .....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO .....	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO .....	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO .....	8
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE .....	9
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO .....	9
5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES .....	9
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	10
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	11
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS .....	11
7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....	11
7.2.1 METODOLOGIA .....	11
7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS .....	11
7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES .....	12
7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA .....	15
7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO .....	15
7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....	15
7.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS .....	16
7.4 METODOLOGIA .....	16
7.4.1 PREMISSAS ESPECIAIS .....	16
7.4.2 PREMISSAS GERAIS .....	16
7.4.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS .....	19
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES .....	20
9. TERMO DE ENCERRAMENTO .....	21
ANEXOS	
I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	
II – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
III – TRATAMENTO POR FATORES	
IV – FLUXO DE CAIXA	
V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
VI – DOCUMENTOS	
VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	
VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO	
IX – DECLARAÇÃO	

Accelerating success.



## 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

### IMÓVEL LOGÍSTICO EM CAMPO GRANDE – RJ

<b>Solicitante:</b>	LOG COMMERCIAL PROPERTIES
<b>Fundo de Investimento Imobiliário:</b>	LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
<b>Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário:</b>	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
<b>Finalidade e uso pretendido:</b>	Estimativa do valor de mercado para locação e <i>fair value</i> do imóvel, para estruturação de fundo de investimento imobiliário.
<b>Data de referência:</b>	Setembro de 2020
<b>Data da vistoria:</b>	A última vistoria realizada pela Colliers foi em 09 de novembro de 2018.
<b>Endereço:</b>	Rodovia BR-262
<b>Município:</b>	Viana – ES
<b>Área de terreno:</b>	171.433,00 m <sup>2</sup> (conforme capítulo 3 deste laudo)
<b>Área de construção:</b>	60.987,85 m <sup>2</sup> (conforme capítulo 3 deste laudo)
<b>Tipologia do imóvel:</b>	Logístico
<b>Metodologias:</b>	Valor de locação: Método comparativo direto <i>Fair value</i> : Método da capitalização da renda
<b>Valor de mercado para locação:</b>	R\$ 1.250.000,00/mês (Um milhão, duzentos e cinquenta mil reais mensais)
<b><i>Fair value</i> com premissas especiais:</b>	R\$ 217.800.000,00 (Duzentos e dezessete milhões e oitocentos mil de reais)
<b>Grau de fundamentação obtido:</b>	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Grau II
<b>Grau de precisão obtido:</b>	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Não se aplica





## 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 7.432/2020, assinada na data de 19 de agosto de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rodovia BR-262 - Viana - ES, para a data-base de setembro de 2020 para a LOG COMMERCIAL PROPERTIES, doravante chamada "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para locação e do *fair value* do referido imóvel localizado em Viana - ES, exclusivamente para estruturação do fundo de investimento imobiliário LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo todas as informações verificadas e os cálculos realizados.

Foi emitido outro laudo de número 8.816/20, para a Cliente, referente ao mesmo imóvel em mesma data-base, considerando fluxo de caixa real. Porém, foi solicitado pela a cliente que exclusivamente para análise de estruturação do fundo, se considere o fluxo de caixa nominal. Em virtude de os aniversários dos contratos vigentes serem em datas diferentes houve uma variação de valor final do imóvel em -0,18%, ou seja, considerada imaterial.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para locação e do *fair value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de de estruturação de fundo de investimento imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 - *Scope of Work*, 102 - *Implementation* e 103 - *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o método comparativo direto de mercado.

O *fair value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o método da capitalização da renda.

As bases de valores adotadas foram a do valor de mercado para locação e *fair value*, definidos pelo *Red Book* como:

**Valor de mercado para locação**

## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES



*“O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.”<sup>1</sup>*

#### **Fair value**

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.<sup>2</sup>*

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

#### **Vistoria**

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors.

Dentro dessas diretrizes, foi acordado com a Cliente na proposta acima referida, que não seria efetuada vistoria do imóvel, assumindo-se que não houve mudanças no imóvel nem na região em seu entorno desde a vistoria realizada em 09 de novembro de 2018 para confecção do laudo 7.940/2019. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS - *Royal Institution of Chartered Surveyors* para esta situação de pandemia.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos no anexo VII deste laudo, referentes aos “Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes”.

A Cliente quando do recebimento do relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à *Colliers*.

---

<sup>1</sup> Tradução livre para “Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” – **Red Book**.

<sup>2</sup> Tradução livre para: Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.<sup>2</sup> – **Red Book**



### 3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados a Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do imóvel (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura pública ou instrumento particular de venda e compra do imóvel;
- Contratos de locação do imóvel;
- *Rent roll* atualizado do imóvel;
- Plantas do imóvel, com quadro de áreas; e
- Notificação de lançamento do IPTU – exercício atual.

A *Colliers* recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent roll* de julho de 2020;
- Resumo dos ativos, contendo as áreas de terreno e ABLs de cada um.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de terreno	Frente principal	Área construída
Resumo dos ativos	171.433,00 m <sup>2</sup>		60.987,85 m <sup>2</sup>

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do terreno: 171.433,00 m<sup>2</sup>, conforme resumo dos ativos
- Área construída total: 60.987,85 m<sup>2</sup>, conforme resumo dos ativos



## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rodovia BR-262
Cidade – Estado:	Viana – ES
Densidade de ocupação:	Média – Baixa
Padrão econômico:	Baixo
Categoria de uso predominante:	Industrial, logístico e residencial
Valorização imobiliária:	Em valorização
Vocação:	Industrial, logístico e residencial
Acessibilidade:	Boa

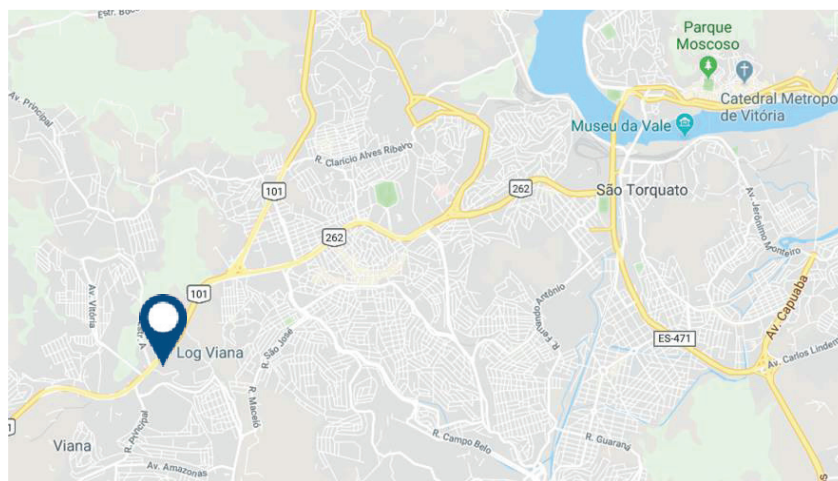


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

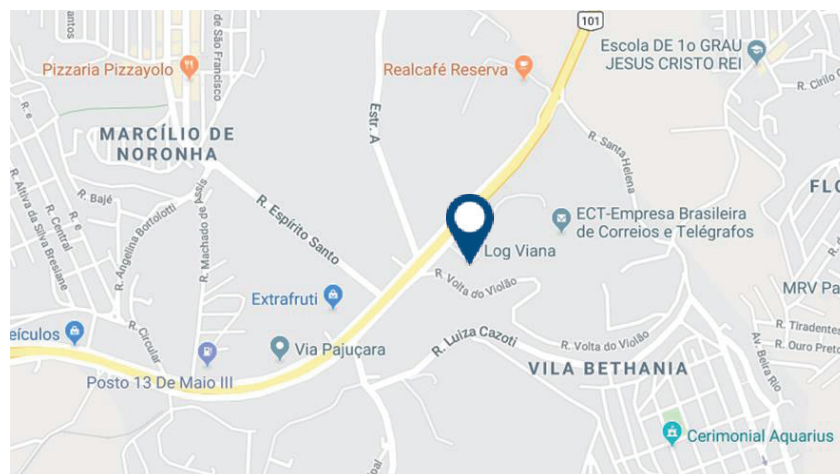


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

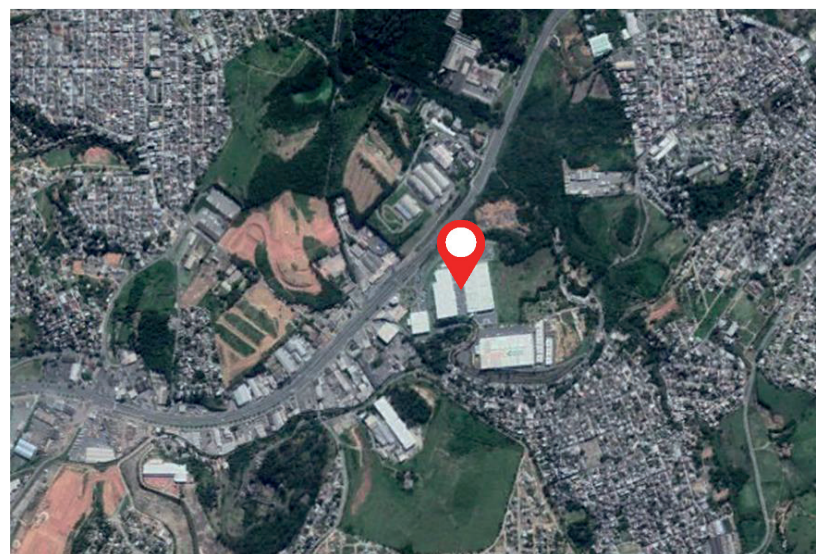


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH



#### 4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

<b>Distância do centro:</b>	Aproximadamente 8,00 km
<b>Melhoramentos públicos:</b>	Rede de água, coleta de lixo, energia elétrica, esgoto pluvial, esgoto sanitário, arborização, iluminação pública, pavimentação e telefone.
<b>Transporte público:</b>	Linha de ônibus a aproximadamente 100,00 metros
<b>Principais vias de acesso:</b>	Rodovia BR-262
<b>Atividades econômicas em um raio de 500 metros:</b>	Agências bancárias, postos de gasolina, restaurantes e galpões logísticos.
<b>Pontos de destaque:</b>	Shopping Moxuara



## 5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

<b>Frente:</b>	Acima do nível do logradouro
<b>Configuração:</b>	Polígono irregular
<b>Dimensão:</b>	171.433,00 m <sup>2</sup> (conforme capítulo 3 deste laudo)
<b>Infraestrutura:</b>	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos públicos
<b>Acesso:</b>	Rodovia BR-262
<b>Topografia:</b>	Em platôs

### 5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

<b>Tipologia do imóvel:</b>	Imóvel logístico
<b>Estacionamento:</b>	O imóvel possui uma área de estacionamento no seu exterior e interior
<b>Estrutura:</b>	Pré moldado de concreto e metálica
<b>Cobertura:</b>	Telhas metálicas
<b>Fachada:</b>	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
<b>Esquadrias:</b>	Alumínio
<b>Piso:</b>	Cerâmica e concreto liso
<b>Paredes:</b>	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
<b>Idade considerada:</b>	5 anos
<b>Estado de conservação:</b>	Entre novo e regular (B)



## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dentre as principais características observadas no imóvel em estudo e no mercado em que ele está inserido, podem-se destacar os seguintes pontos:

<p><b>PONTOS FORTES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Propriedade com grande frente para a via de acesso, favorecendo sua visibilidade e seu apelo comercial;</li> <li>- Boa localização, próximo a vias expressas da região, o que facilita a operação logística, principal atividade do imóvel.</li> </ul>	<p><b>DESAFIOS</b></p>
<p><b>OPORTUNIDADES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pouca oferta de empreendimentos logísticos localizados na região, baixa concorrência.</li> </ul>	<p><b>AMEAÇAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Existência de grandes áreas sem ocupação definida, o que aliado ao potencial logístico da cidade, pode indicar uma futura concorrência.</li> </ul>

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de liquidez para locação:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para locação:	Baixo
Prazo de absorção para locação:	3 meses
Cenário de liquidez para venda:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para venda:	Baixo
Prazo de absorção para venda:	12 meses
Público-alvo:	Empresas de médio e grande porte e investidores de grande porte





## 7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR 14.653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 – Procedimentos gerais, 2 – Imóveis urbanos e 4 – Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM N° 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

### 7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

#### 7.2.1 METODOLOGIA

Para avaliação do valor de mercado para locação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, uma vez que tanto as características do imóvel como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é a recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza.

#### 7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo II – Elementos comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão, idade e estado de conservação e área construída que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **tratamento por fatores** para a estimativa do valor unitário básico de locação.



### 7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

#### Fator de fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

#### Fator de transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na tabela 1. – Índices locais do anexo VIII – Tabelas para avaliação, e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da via, II – Melhoramentos públicos e III – Características de ocupação.

Os índices de local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da via e do Grupo II – Melhoramentos públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{\text{transp}} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP) \times pt)$$

Onde:

F<sub>transp</sub>: Fator transposição

ILAVA: Índice de local correspondente ao imóvel avaliando

ILCOMP: Índice de local correspondente ao elemento comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



### Coefficiente de grandeza de área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora PINI:

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

### Fator padrão construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na tabela 4 do anexo VIII – Tabelas para avaliação.

*Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.*

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + ((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP) \times pc$$

Onde:

F<sub>pc</sub>: Fator padrão construtivo

PdAVA: Padrão construtivo correspondente ao imóvel avaliando

PdCOM: Padrão construtivo correspondente ao elemento comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis



### Fator de depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de mercado para locação.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas tabelas de 5 a 7 do anexo VIII – Tabelas para avaliação.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc$$

Onde:

Fdep: Fator depreciação

FOC<sub>AVA</sub>: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao imóvel avaliando

FOC<sub>COMP</sub>: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao elemento comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



#### 7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	1.678,50 m <sup>2</sup>
Índice de Local:	178,74
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	B
Idade Considerada (anos):	5
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,972
Cota-parte de construção:	75%
Cota-parte de terreno:	25%

#### 7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no anexo III – Tratamento por fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico de locação:

. Valor unitário básico de locação: **R\$ 20,44/m<sup>2</sup>/mês**

#### 7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário básico de locação pela área total construída do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de mercado para locação: Valor unitário básico de locação x Área total construída

Valor de mercado para locação: R\$ 20,44/m<sup>2</sup>/mês x 60.986,85 m<sup>2</sup>

Valor de mercado para locação: R\$ 1.246.571,21/mês

Em números redondos:

**Valor de mercado para locação:**  
**R\$ 1.250.000,00/mês**  
 (Um milhão, duzentos e cinquenta mil reais mensais)

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



## 7.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS

## 7.4 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo método da capitalização da renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de mercado para venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

## 7.4.1 PREMISSAS ESPECIAIS

Este estudo também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 2,00%.

## 7.4.2 PREMISSAS GERAIS

## a) Receitas operacionais projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contratos vigentes

A tabela abaixo indica as principais características dos contratos vigentes, sendo essas informações fornecidas pelo cliente:

Locatário	Área Locado [m <sup>2</sup> ]	2020	R\$/m <sup>2</sup> /mês	2021	R\$/m <sup>2</sup> /mês	2022	R\$/m <sup>2</sup> /mês	2023	R\$/m <sup>2</sup> /mês	2024	R\$/m <sup>2</sup> /mês	2025	R\$/m <sup>2</sup> /mês
ATIVA DISTRIBUIÇÃO E LOGÍSTICA LTDA	6.621,1	741.850	18,7	1.483.700	18,7	1.483.700	18,7	741.850	18,7	-	-	-	-
DOMINGOS COSTA INDUSTRIAS ALIMENTÍCIAS S/A	1.749,7	117.350	16,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INTERNATIONAL BRANDS BRAZIL IMP DIST COSMÉTICOS LTDA	1.349,2	72.840	27,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA	1.749,7	194.164	18,5	388.329	18,5	388.329	18,5	388.329	18,5	291.246	18,5	-	-
KABUM COMÉRCIO ELETRÔNICO S/A	19.333,2	2.386.177	20,6	5.974.697	25,8	6.375.478	27,5	1.062.580	27,5	-	-	-	-
MONDIEZ DO BRASIL LTDA	19.096,4	2.592.104	21,9	5.184.209	21,9	5.184.209	21,9	3.024.122	21,9	-	-	-	-
NAVARRIO DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS S/A	2.024,0	155.735	12,5	435.701	17,1	448.288	17,9	468.603	18,7	493.778	19,7	167.833	20,1
PORT DISTRIBUIDORA DE INFORMÁTICA E PAPELARIA LTDA	1.371,1	195.156	23,7	395.910	24,1	197.955	24,1	-	-	-	-	-	-
UNIMARKA DISTRIBUIDORA S/A	4.895,4	435.548	14,8	871.096	14,8	-	-	-	-	-	-	-	-
MERCADO ENVIOS SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA	2.127,0	-	-	397.738	15,6	433.906	17,0	433.906	17,0	433.906	17,0	216.948	17,0



- Aluguel – Contratos hipotéticos

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- o Duração do contrato: 60 meses
- o Valor de locação: conforme item 7.2.6 Valor de locação
- o Vacância entre contratos: 3 meses
- o Carência: 1 mês
- o Probabilidade de renovação: 90%
- o Crescimento real 1º ano: 0% ao ano
- o Crescimento real estabilizado: 2,00% ao ano
- o Área bruta locável: 60.987,85 m<sup>2</sup>

Nota1: A probabilidade de renovação pondera proporcionalmente a vacância entre contratos.

b) Despesas operacionais projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e manutenção

Durante o período de vacância entre contratos de 3 mês, considerando probabilidade de renovação de 95%, incidem as seguintes despesas:

- o IPTU: R\$ 0,75/m<sup>2</sup>/mês
- o Manutenção: R\$ 3,20/m<sup>2</sup>/mês

- Comissão de locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 vez o valor do aluguel.

- Comissão de venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,50% do valor de venda.

- Fundo de reposição de ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e

## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES



manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Não foi considerado um FRA para esta avaliação, pois esta despesa já está prevista nos custos recorrentes do fundo imobiliário a ser estruturado.

#### c) Valor de saída do investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,25% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado operacional líquido do período 11}}{\text{Terminal cap rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 5,50%. Não somente isso, também com os índices de inflação considerados baixos – acumulados até esta data no ano de 2019 em 2,49% (IPC-A) e 4,09% (IGP-M), para setembro de 2019.

#### d) Taxa de desconto

Foi adotada a taxa de desconto nominal, ou seja, leva em conta a inflação, de 11,50% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 2%.

#### e) Inflação

A projeção de inflação se baseou no relatório de projeções de longo prazo de IGPM e IPCA do Itaú BBA de 04/09/2020. Com isso, a inflação do primeiro ano foi ponderada pelos dois índices na proporção dos aluguéis vigentes, conforme informado pelo cliente. Com isso, a inflação do



Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES

---



primeiro ano do fluxo foi projetado e 5%a.a. e do segundo ano em diante a projeção foi estabilizada em 3%a.a.

Todos os números apresentados neste laudo são nominais, ou seja, tanto as despesas quanto as receitas foram projetadas considerando a inflação.

#### 7.4.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 11,25% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

*Fair Value* com Premissas Especiais:

R\$ 217.800.000,00

(Duzentos e dezessete milhões e oitocentos mil de reais)



## 8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

**Valor de mercado para locação: R\$ 1.250.000,00/mês**

***Fair value* com Premissas Especiais: R\$ 217.800.000,00**

O método comparativo direto com tratamento por fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o método da capitalização da renda foi o método escolhido para avaliação do seu *fair value*, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

**Valor de mercado para locação:**

**R\$ 1.250.000,00 /mês**

**(Um milhão, duzentos e cinquenta mil reais mensais)**

***Fair Value* com Premissas Especiais:**

**R\$ 217.800.000,00**

**(Duzentos e dezessete milhões e oitocentos mil de reais)**

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico de mercado.

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



## 9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem quotas do fundo de investimento imobiliário proprietário dos imóveis.

Este laudo é composto por 21 (vinte e uma) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 14 de setembro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

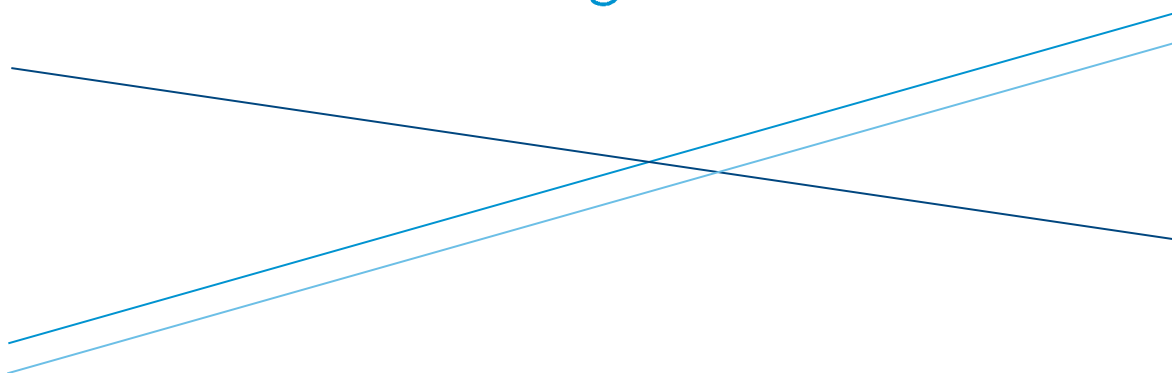
Diretor





# Anexo I

## Relatório Fotográfico



Relatório fotográfico realizado em novembro de 2018



Rodovia BR-262, com o imóvel à direita



Rodovia BR-262, com o imóvel à esquerda





Área de estacionamento de carros



Área de manobra e docas do imóvel





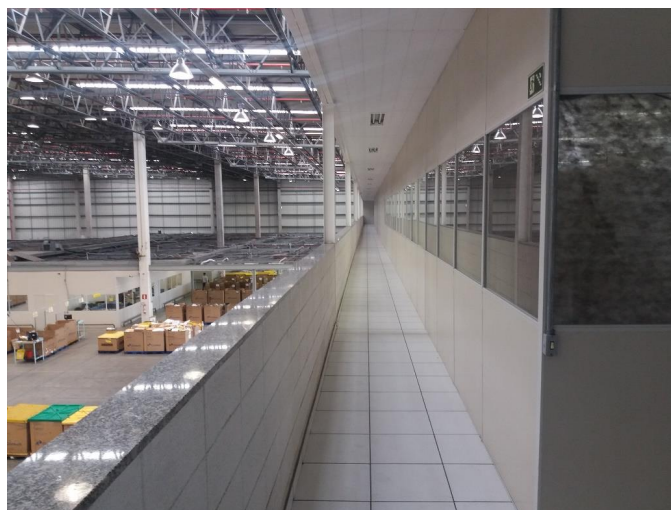
Área das docas



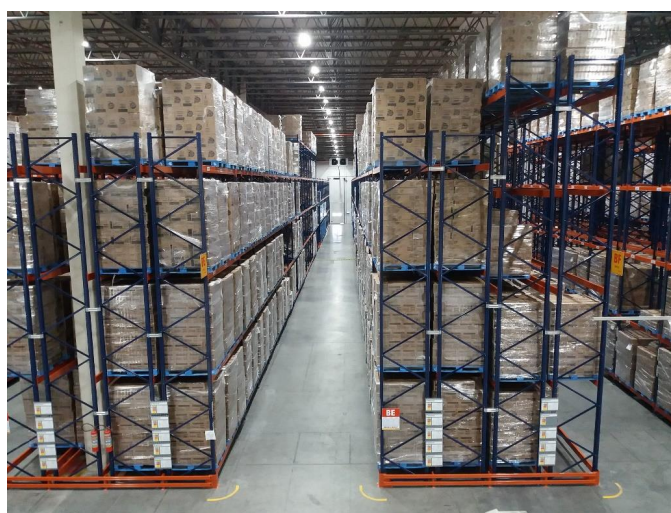
Acesso ao imóvel







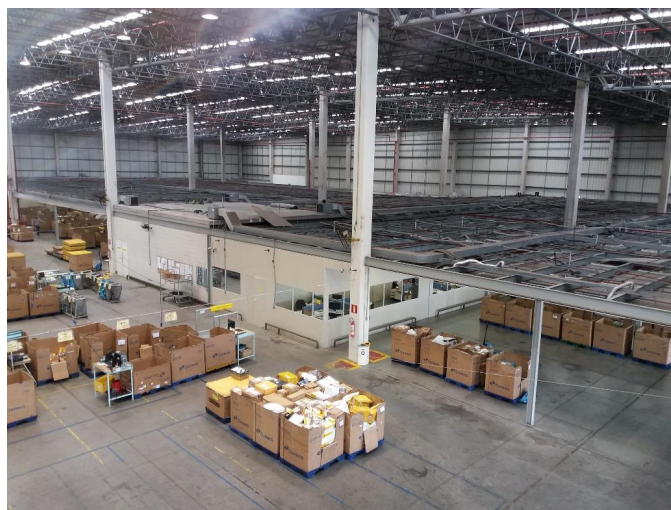
Área interna do galpão



Área interna do galpão







Área interna do galpão



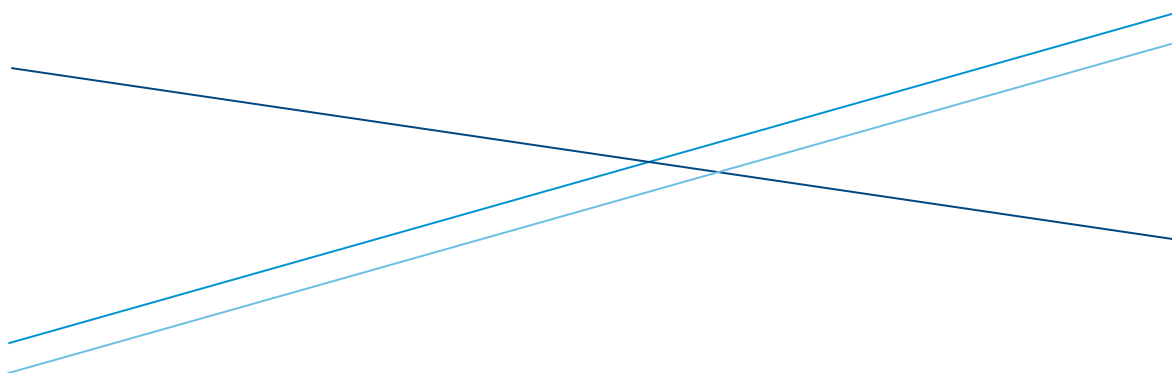
Refeitório





# Anexo II

## Elementos comparativos



Laudo de avaliação  
LOG COMMERCIAL PROPERTIES

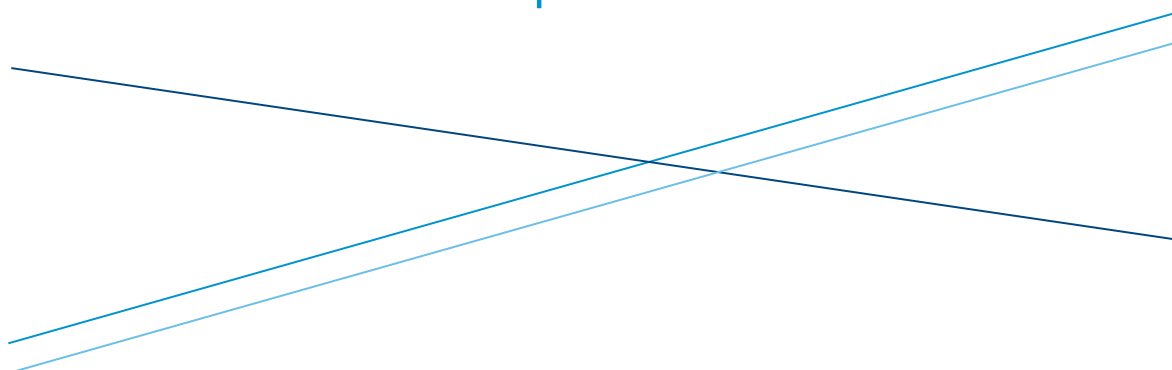


#	Endereço	Área Construída	Área Homogeneizada	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Peça Constitutiva	Valor Unitário em R\$ (m².mês)	Fornecedora
1	Rodovia Anacleto de Barros - SP	2.342,20 m²	2.342,20 m²	R\$ 4.252,20	2013	20	B	2,70	1,236	20,62	Solene Imóveis - Fone: (11) 96294-108
2	Av. Francisco Manoel de Medeiros - SP	3.342,20 m²	3.342,20 m²	R\$ 4.252,20	2013	20	B	2,70	2,702	13,32	Prêmio Paz - Fone: (21) 98194-252
3	Rua São João - SP	1.582,20 m²	1.582,20 m²	R\$ 4.252,20	2013	15	A	2,70	1,256	20,04	Solene Imóveis - Fone: (11) 96294-108
4	Rua da Liberdade - SP	1.582,20 m²	1.582,20 m²	R\$ 4.252,20	2013	15	C	2,70	1,256	20,04	M. Solene Imobiliária - Fone: (11) 96294-108
5	Rua da Liberdade - SP	1.420,77 m²	1.262,23 m²	R\$ 4.252,20	2013	21	C	2,70	2,502	Real	Prêmio Paz - Fone: (21) 98194-252



# Anexo III

## Tratamento por fatores





### Homogeneização dos valores unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor unitário homogeneizado} = \text{Valor unitário} \times \text{Fator final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ( $\sum f - n + 1$ )	Valor Unitário Homogeneizado por m <sup>2</sup> .mês
1	18,560	1,019	1,045	1,000	0,997	1,061	19,69
2	12,000	1,027	1,075	1,273	1,139	1,514	18,17
3	18,000	1,060	0,977	1,000	0,962	0,959	17,26
4	23,680	0,927	1,031	1,000	1,067	1,025	24,27
5	16,510	1,029	0,948	1,273	1,106	1,356	22,79

### Cálculo do valor unitário básico

O valor unitário básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	102,19
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ) em R\$/m <sup>2</sup> .mês:	20,44
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	14,31
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	26,57
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	102,19
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ) em R\$/m <sup>2</sup> .mês:	20,44

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.





### Intervalo de confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança. Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor unitário básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

$t_c$  : Ponto crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da distribuição t de Student

$\sigma$ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (tc de Student):	1,533
Desvio-padrão (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	3
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	18,38
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	22,50

### Campo de arbítrio

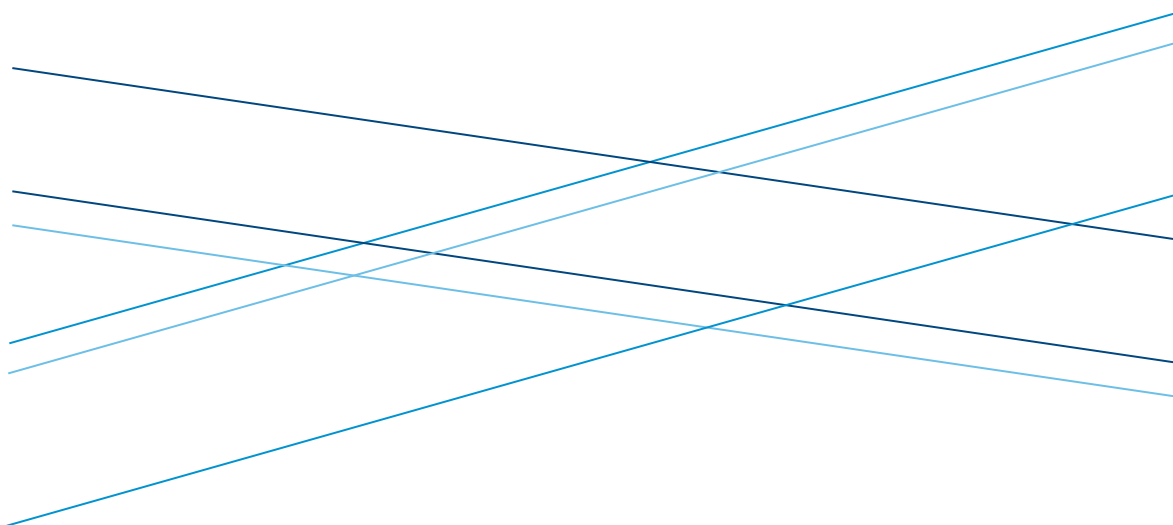
Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

CAMPO DE ARBÍTRIO	
<b>Intervalo Efetivo</b>	
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	17,26
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	24,27
<b>Campo de Arbítrio - 15% em torno da média</b>	
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	17,37
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	23,51



# Anexo IV

## Fluxo de caixa



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



## Viana - Resumo Anualizado



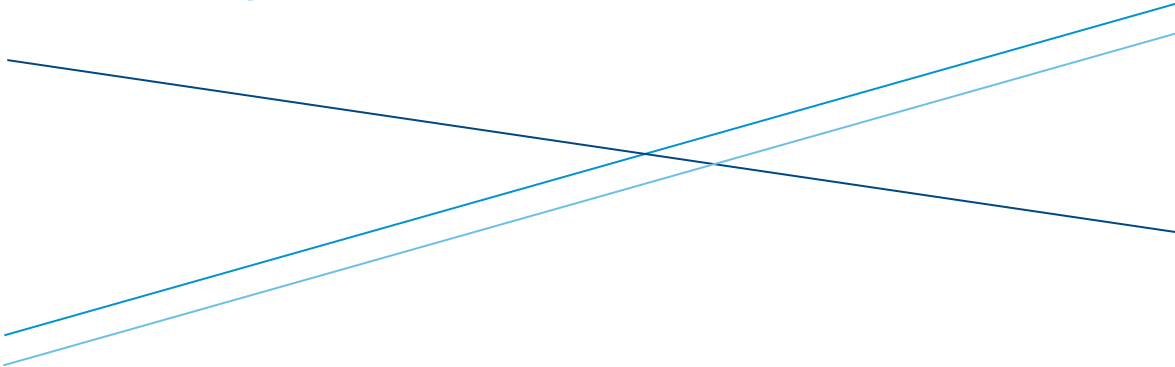
Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
<b>Receitas Brutas</b>											
Locação	15.625.122	17.346.101	15.750.007	16.571.396	17.155.887	18.480.986	20.314.166	19.715.707	21.493.959	22.102.715	23.585.295
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de Receitas</b>	<b>15.625.122</b>	<b>17.346.101</b>	<b>15.750.007</b>	<b>16.571.396</b>	<b>17.155.887</b>	<b>18.480.986</b>	<b>20.314.166</b>	<b>19.715.707</b>	<b>21.493.959</b>	<b>22.102.715</b>	<b>23.585.295</b>
<b>Despesas de Operação</b>											
IPU	175	64	6.513	0	278	0	0	0	0	0	0
Condomínio	1.461	533	54.271	0	2.317	0	0	0	0	0	0
Gestão de Locação											
<b>Total das Despesas de Operação</b>	<b>1.636</b>	<b>597</b>	<b>60.784</b>	<b>0</b>	<b>2.595</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultado Operacional Líquido</b>	<b>15.623.486</b>	<b>17.345.504</b>	<b>15.689.223</b>	<b>16.571.396</b>	<b>17.153.292</b>	<b>18.480.986</b>	<b>20.314.166</b>	<b>19.715.707</b>	<b>21.493.959</b>	<b>22.102.715</b>	<b>23.585.295</b>
<b>Comissão de Locação &amp; FRA</b>											
Comissão de Locação	63.342	134.492	1.028.968	0	148.093	80.842	171.649	1.313.253	0	189.009	103.177
Fundo de Reposição de Ativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>63.342</b>	<b>134.492</b>	<b>1.028.968</b>	<b>0</b>	<b>148.093</b>	<b>80.842</b>	<b>171.649</b>	<b>1.313.253</b>	<b>0</b>	<b>189.009</b>	<b>103.177</b>
<b>Perpetuidade</b>											
Valor Residual										325.314,414	
Comissão de Venda										4.879,716	
<b>Valor de Venda Líquido</b>										<b>320.434.698</b>	
<b>Fluxo de Caixa</b>	<b>15.560.144</b>	<b>17.211.012</b>	<b>14.660.265</b>	<b>16.571.396</b>	<b>17.005.199</b>	<b>18.400.154</b>	<b>20.142.517</b>	<b>18.402.454</b>	<b>21.493.959</b>	<b>21.493.959</b>	<b>21.493.959</b>





# Anexo V

## Especificação da avaliação



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14.653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os graus de fundamentação e de precisão a seguir descritos:

## Grau de fundamentação

## Valor de locação – Método comparativo direto

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALORI				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	x	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.						

PONTUAÇÃO 10

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



## Fair Value – Método da capitalização da renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III	GRAU II	GRAU I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Simétrica, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento <sup>1)</sup>	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura	Simétrica da conjuntura	
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

<sup>1)</sup> Só para empreendimento em operação.

**PONTUAÇÃO** 14

**FUNDAMENTAÇÃO** GRAU II

## Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

## Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos



## Grau de precisão

### Valor de locação – Método comparativo direto

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	18,38
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	22,50
Amplitude (R\$/m <sup>2</sup> /mês):	4,12
Média (R\$/m <sup>2</sup> /mês):	20,44
Amplitude/Média:	20%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (N/II)	Amplitude/Média > 50%

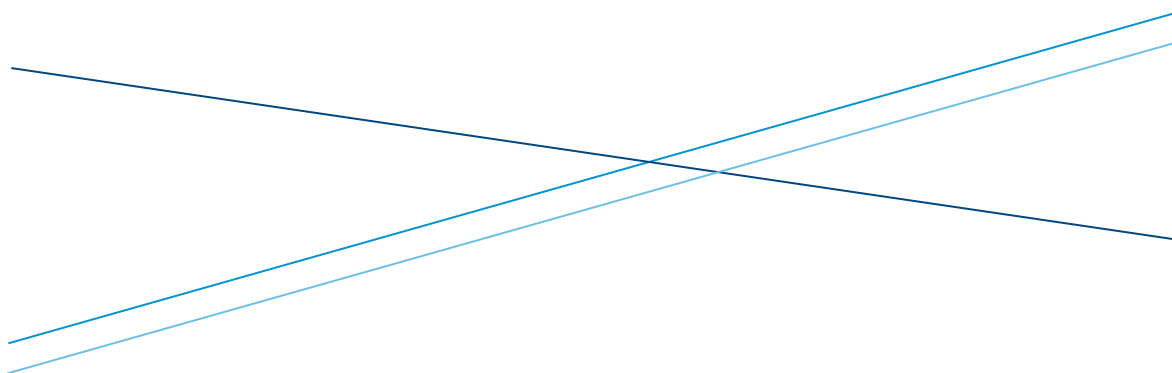
### Fair Value – Método da capitalização da renda

Para o método da capitalização da renda não se aplica a apuração do grau de precisão.



# Anexo VI

## Documentos

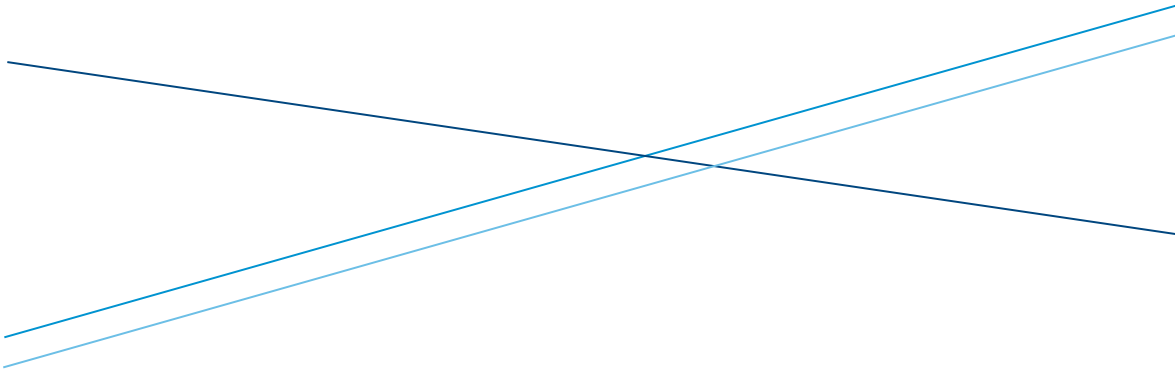






## Anexo VII

# Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes





1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.





## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES

---



11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.





## Anexo VIII

# Tabelas para avaliação

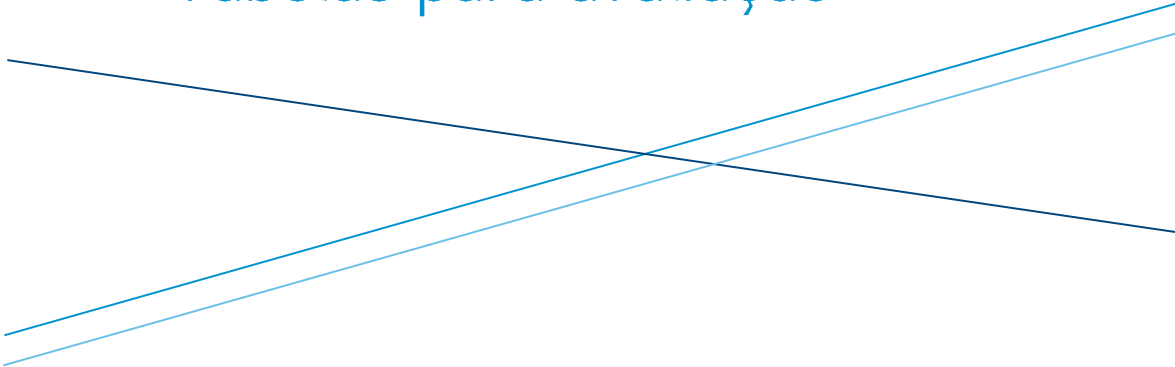




Tabela 1 – Índices locais

## I. Características da via

Transitabilidade da via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

## II. Melhoramentos públicos

Melhoramentos públicos	
Água encanada	10
Esgoto	6
Luz pública	8
Luz domiciliar	11
Telefone	2
Gás canalizado	1
Guias e sarjetas	5

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Pavimentação	
Asfalto/Concreto liso	20
Paralelepípedo/Blocos de concreto	15
Cascalho ou pedra	8
Terra	0

Transporte coletivo	
No local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

## III. Características de ocupação

Densidade de edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
	0,93
Classe média-baixa	1,00
	1,13
Classe média	1,25
	1,38
Classe média-alta	1,50
	1,75
Classe alta	2,00





Fator comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de desapropriações/Secretaria dos negócios jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de topografia

Topografia	Depreciação
Situação paradigma: Terreno plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP: 2011





Tabela 3 – Fatores de consistência de solo

Situação	Depreciação
Situação paradigma: Terreno seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de padrão

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simplex	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simplex	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-



Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simple	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simple	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simple	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simple	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simple	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Cobertura	Simple	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007







Tabela 5 – Vida útil e valor residual

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20





Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Cobertura	Simple	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre novo e regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09%
E	Necessitando de reparos simples	18,0%
F	Entre necessitando de reparos simples a importantes	33,20%
G	Necessitando de reparos importantes	52,60%
H	Entre necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20%
I	Edificação sem valor	100%

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Tabela 7 – Fator k

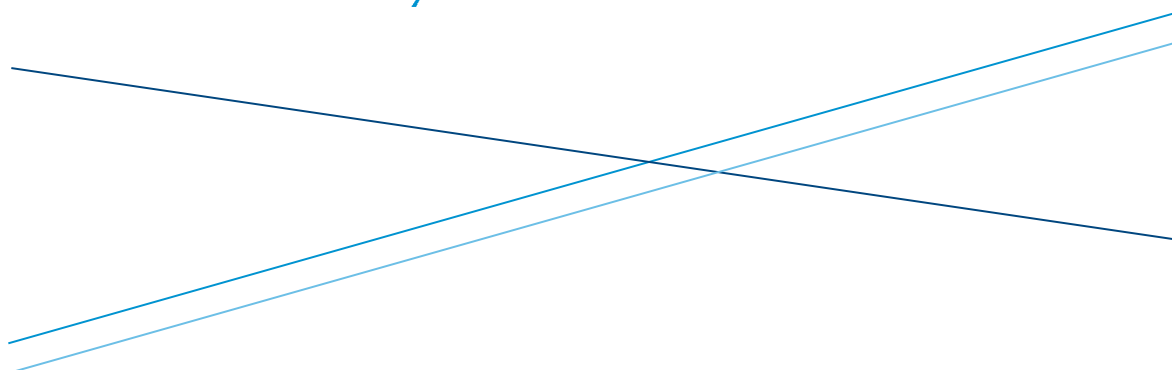
Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 16,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%		A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 16,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
0	1,0000	0,9968	0,9746	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2460	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4106	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8146	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5506	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3796	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8336	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,3917	0,3830	0,3611	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3673	0,3592	0,3387	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0735	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6719	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers (a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel)



# Anexo IX

## Declaração



## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES

---



Referência: Laudo de avaliação de um imóvel logístico localizado em Viana – ES

A Colliers International do Brasil (“Colliers”) declara que:

- Os fatos contidos neste laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo foram desenvolvidas, assim como este laudo foi preparado em conformidade com as normas da *International Valuation Standards*, o Código de Ética e Conduta do *Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Rogério Cunha vistoriou o imóvel; Momy Lacerda não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.



**ANEXO VII**

---

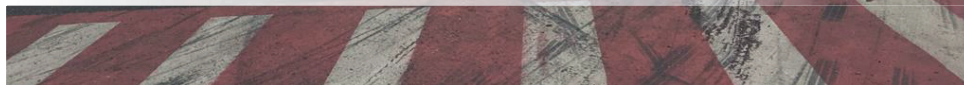
LAUDO DE AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CONTAGEM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## Avaliação de imóvel logístico



## Laudo de avaliação

Nº 8.817/2020

Preparado para: LOG COMMERCIAL PROPERTIES / LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Rua Simão Antônio, nº 149 – Cincão

Contagem – MG

Setembro, 2020

Accelerating success.

## COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



14 de setembro de 2020

LOG COMMERCIAL PROPERTIES  
LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de avaliação de um imóvel logístico localizado em Contagem – MG

Endereço: Rua Simão Antônio, nº 149 – Cincão – Contagem – MG

De acordo com 1º aditivo a proposta nº 7.432/2020, assinada na data de 10 de setembro de 2020, Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value* com modelos inflacionados exclusivamente para estruturação de fundo de investimento imobiliário.

Em caráter de exceção não foi possível realizar a vistoria da propriedade devido ao advento relacionado à pandemia do Corona vírus (COVID-19). Contudo, utilizou-se os aspectos físicos do imóvel e da região de acordo com a vistoria realizada em 07 de novembro de 2019 para confecção do laudo 7.939/2019.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste laudo de avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Diretor



Accelerating success.



## ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO .....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO .....	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO .....	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO .....	8
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE .....	9
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO .....	9
5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES .....	9
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	10
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	11
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS .....	11
7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....	11
7.2.1 METODOLOGIA .....	11
7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS .....	11
7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES .....	12
7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA .....	15
7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO .....	15
7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....	15
7.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS .....	16
7.4 METODOLOGIA .....	16
7.4.1 PREMISSAS ESPECIAIS .....	16
7.4.2 PREMISSAS GERAIS .....	16
7.4.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS .....	19
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES .....	20
9. TERMO DE ENCERRAMENTO .....	21
ANEXOS	
I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	
II – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
III – TRATAMENTO POR FATORES	
IV – FLUXO DE CAIXA	
V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
VI – DOCUMENTOS	
VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	
VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO	
IX – DECLARAÇÃO	

Accelerating success.



## 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

### IMÓVEL LOGÍSTICO EM CAMPO GRANDE – RJ

<b>Solicitante:</b>	LOG COMMERCIAL PROPERTIES
<b>Fundo de Investimento Imobiliário:</b>	LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
<b>Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário:</b>	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
<b>Finalidade e uso pretendido:</b>	Estimativa do valor de mercado para locação e <i>fair value</i> do imóvel, para estruturação de fundo de investimento imobiliário.
<b>Data de referência:</b>	Setembro de 2020
<b>Data da vistoria:</b>	A última vistoria realizada pela Colliers foi em 07 de novembro de 2018.
<b>Endereço:</b>	Rua Simão Antônio, nº 149 – Cincão
<b>Município:</b>	Contagem – MG
<b>Área de terreno:</b>	160.701,00 m <sup>2</sup> (conforme capítulo 3 deste laudo)
<b>Área de construção:</b>	58.417,33 m <sup>2</sup> (conforme capítulo 3 deste laudo)
<b>Tipologia do imóvel:</b>	Logístico
<b>Metodologias:</b>	Valor de locação: Método comparativo direto <i>Fair value</i> : Método da capitalização da renda
<b>Valor de mercado para locação:</b>	R\$ 1.280.000,00/mês (Um milhão, duzentos e oitenta mil reais mensais)
<b><i>Fair value</i> com premissas especiais:</b>	R\$ 216.400.000,00 (Duzentos e dezesseis milhões e quatrocentos mil de reais)
<b>Grau de fundamentação obtido:</b>	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Grau II
<b>Grau de precisão obtido:</b>	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Não se aplica



## 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com 1º aditivo a proposta nº 7.432/2020, assinada na data de 10 de setembro de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua Simão Antônio, nº 149 – Cincão – Contagem – MG, para a data-base de setembro de 2020 para a LOG COMMERCIAL PROPERTIES, doravante chamada "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para locação e do fair value do referido imóvel localizado em Contagem-MG, exclusivamente para estruturação do fundo de investimento imobiliário LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo todas as informações verificadas e os cálculos realizados.

Foi emitido outro laudo de número 8.817/20, para a Cliente, referente ao mesmo imóvel em mesma data-base, considerando fluxo de caixa real. Porém, foi solicitado pela a cliente que exclusivamente para análise de estruturação do fundo, se considere o fluxo de caixa nominal. Em virtude de os aniversários dos contratos vigentes serem em datas diferentes da data base houve uma variação de valor final do imóvel em 0,51%, ou seja, considerada imaterial.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para locação e do fair value. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de de estruturação de fundo de investimento imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e nas normas do International Valuation Standards Council ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o método comparativo direto de mercado.

O fair value do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o método da capitalização da renda.

As bases de valores adotadas foram a do valor de mercado para locação e fair value, definidos pelo Red Book como:

**Valor de mercado para locação**

## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES



*"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."*<sup>1</sup>

#### **Fair value**

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.*<sup>2</sup>

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

#### **Vistoria**

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors.

Dentro dessas diretrizes, foi acordado com a Cliente na proposta acima referida, que não seria efetuada vistoria do imóvel, assumindo-se que não houve mudanças no imóvel nem na região em seu entorno desde a vistoria realizada em 07 de novembro de 2019 para confecção do laudo 7.941/2019. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS - *Royal Institution of Chartered Surveyors* para esta situação de pandemia.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos no anexo VII deste laudo, referentes aos "Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes".

A Cliente quando do recebimento do relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à *Colliers*.

---

<sup>1</sup> Tradução livre para "Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion." – **Red Book**.

<sup>2</sup> Tradução livre para: Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.<sup>2</sup> – **Red Book**



### 3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados a Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do imóvel (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura pública ou instrumento particular de venda e compra do imóvel;
- Contratos de locação do imóvel;
- *Rent roll* atualizado do imóvel;
- Plantas do imóvel, com quadro de áreas; e
- Notificação de lançamento do IPTU – exercício atual.

A *Colliers* recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent roll* de julho de 2020;
- Resumo dos ativos, contendo as áreas de terreno e ABLs de cada um.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de terreno	Frente principal	Área construída
Resumo dos ativos	160.701,00 m <sup>2</sup>		58.417,33 m <sup>2</sup>

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do terreno: 160.701,00 m<sup>2</sup>, conforme resumo dos ativos
- Área construída total: 58.417,33 m<sup>2</sup>, conforme resumo dos ativos







FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

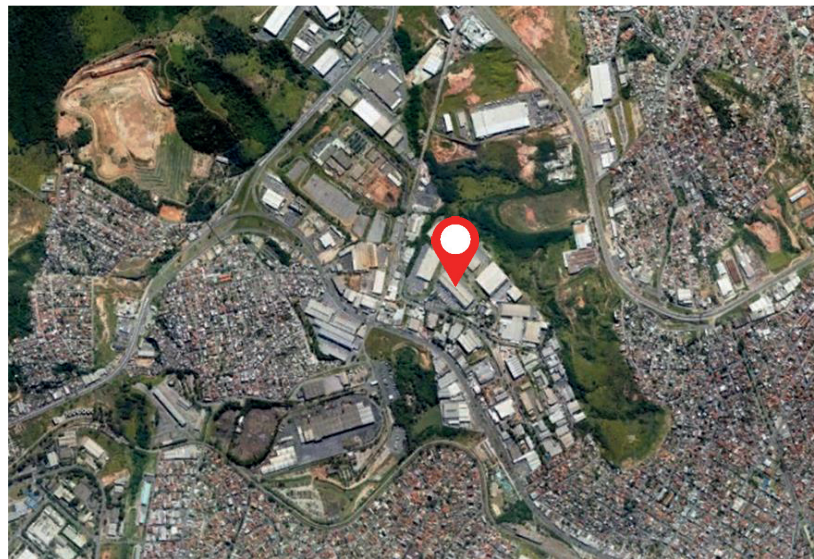


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH



#### 4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

<b>Distância do centro:</b>	Aproximadamente 8,00 km
<b>Melhoramentos públicos:</b>	Rede de água, coleta de lixo, energia elétrica, esgoto pluvial, esgoto sanitário, arborização, iluminação pública, pavimentação e telefone.
<b>Transporte público:</b>	Linha de ônibus na própria Rua Simão Antônio a aproximadamente 100,00 metros
<b>Principais vias de acesso:</b>	Avenida Ápio Cardoso, Via Expressa de Contagem, Rodovia Juscelino Kubitschek e Avenida Helena de Basconcelos Costa
<b>Atividades econômicas em um raio de 500 metros:</b>	Indústrias de médio e grande porte, centros de distribuição e comércios de âmbito local
<b>Pontos de destaque:</b>	Cerbeeria AMBEV – CDD Minas, PRADA Distribuição Contagem – MG, Tora Logística, Megafort Distribuidora e Expocity



## 5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

<b>Frente:</b>	Abaixo do nível do logradouro
<b>Configuração:</b>	Polígono irregular
<b>Dimensão:</b>	160.701,00 m <sup>2</sup> (conforme capítulo 3 deste laudo)
<b>Infraestrutura:</b>	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos públicos
<b>Acesso:</b>	Rua Simão Antônio
<b>Topografia:</b>	Em platôs

### 5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

<b>Tipologia do imóvel:</b>	Imóvel logístico
<b>Estacionamento:</b>	O imóvel possui uma área de estacionamento no seu exterior e interior
<b>Estrutura:</b>	Pré moldado de concreto e metálica
<b>Cobertura:</b>	Telhas metálicas
<b>Fachada:</b>	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
<b>Esquadrias:</b>	Alumínio
<b>Piso:</b>	Cerâmica e concreto liso
<b>Paredes:</b>	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
<b>Idade considerada:</b>	9 anos
<b>Estado de conservação:</b>	Entre novo e regular (B)



## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dentre as principais características observadas no imóvel em estudo e no mercado em que ele está inserido, podem-se destacar os seguintes pontos:

PONTOS FORTES	DESAFIOS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propriedade com grande frente para a via de acesso, favorecendo sua visibilidade e seu apelo comercial;</li> <li>- Boa localização, próximo a vias expressas da região, o que facilita a operação logística, principal atividade do imóvel;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Carência de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviço de âmbito local no entorno.</li> </ul>
<b>S W</b> <b>O T</b>	
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concorrência com outros empreendimentos logísticos localizados na região.</li> </ul>

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de liquidez para locação:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para locação:	Média
Prazo de absorção para locação:	2 meses
Cenário de liquidez para venda:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para venda:	Pequena
Prazo de absorção para venda:	12 meses
Público-alvo:	Empresas de médio e grande porte e investidores de grande porte



## 7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR 14.653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 – Procedimentos gerais, 2 – Imóveis urbanos e 4 – Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

### 7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

#### 7.2.1 METODOLOGIA

Para avaliação do valor de mercado para locação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, uma vez que tanto as características do imóvel como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é a recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza.

#### 7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 8 (oito) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo II – Elementos comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão, idade e estado de conservação e área construída que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **tratamento por fatores** para a estimativa do valor unitário básico de locação.



### 7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

#### Fator de fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

#### Fator de transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na tabela 1. – Índices locais do anexo VIII – Tabelas para avaliação, e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da via, II – Melhoramentos públicos e III – Características de ocupação.

Os índices de local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da via e do Grupo II – Melhoramentos públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{\text{transp}} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt$$

Onde:

F<sub>transp</sub>: Fator transposição

ILAVA: Índice de local correspondente ao imóvel avaliando

ILCOMP: Índice de local correspondente ao elemento comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis



### Coefficiente de grandeza de área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora PINI:

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

### Fator padrão construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na tabela 4 do anexo VIII – Tabelas para avaliação.

*Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.*

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + ((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP) \times pc$$

Onde:

F<sub>pc</sub>: Fator padrão construtivo

PdAVA: Padrão construtivo correspondente ao imóvel avaliando

PdCOM: Padrão construtivo correspondente ao elemento comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis



### Fator de depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de mercado para locação.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas tabelas de 5 a 7 do anexo VIII– Tabelas para avaliação.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator depreciação

FOC<sub>AVA</sub>: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao imóvel avaliando

FOC<sub>COMP</sub>: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao elemento comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis



Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



#### 7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	1.300,00 m <sup>2</sup>
Índice de Local:	208,80
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	B
Idade Considerada (anos):	9
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,949
Cota-parte de construção:	75%
Cota-parte de terreno:	25%

#### 7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no anexo III – Tratamento por fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico de locação:

. Valor unitário básico de locação: **R\$ 21,84/m<sup>2</sup>/mês**

#### 7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário básico de locação pela área total construída do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de mercado para locação: Valor unitário básico de locação x Área total construída

Valor de mercado para locação: R\$ 21,84/m<sup>2</sup>/mês x 58.417,33 m<sup>2</sup>

Valor de mercado para locação: R\$ 1.275.834,49/mês

Em números redondos:

**Valor de mercado para locação:**  
**R\$ 1.280.000,00/mês**  
**(Um milhão, duzentos e oitenta mil reais mensais)**

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



## 7.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS

## 7.4 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo método da capitalização da renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de mercado para venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

## 7.4.1 PREMISSAS ESPECIAIS

Este estudo também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 2,00%.

## 7.4.2 PREMISSAS GERAIS

## a) Receitas operacionais projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contratos vigentes

A tabela abaixo indica as principais características dos contratos vigentes, sendo essas informações fornecidas pelo cliente:

Locatário	Área (m²)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DIRECIONAL TRANSPORTES E LOGÍSTICA LTDA	8.469,7	390.243	22,8	-	-	-	-	-	-	-	-
EMPRESAMENTOS FAGAL BENSUS S/A	22.992,2	2.133.648	32,2	3.713.680	18,8	3.713.680	18,8	3.713.680	18,8	3.713.680	18,8
FUNDAÇÃO CENTRO DE HEMATOLOGIA E HEMOTERAPIA DE BARRAS DE	3.442,0	505.383	23,8	168.463	23,8	-	-	-	-	-	-
ITAMBÉ ALIMENTOS S/A	3.581,0	345.215	27,4	292.007	27,4	-	-	-	-	-	-
KEY WEST ENTREPRENEURIA LTDA	2.536,3	331.051	23,8	382.350	23,8	286.577	23,8	-	-	-	-
MULTIPLA DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO LIMITADA	3.516,3	332.683	17,5	-	-	-	-	-	-	-	-
PERFECIO DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA	8.335,7	874.778	28,3	293.589	28,3	-	-	-	-	-	-
PERFECIO DO BRASIL LTDA	6.792,9	656.262	28,3	308.372	28,3	-	-	-	-	-	-
SECRETARIA DO ESTADO DE SAUDE DE MINAS GERAIS	32.936,3	3.354.395	23,8	827.287	23,8	-	-	-	-	-	-
UNIDOC'S ASSESSORIA E LOGISTICA DE MATERIAIS LTDA	4.565,2	233.722	25,6	567.424	25,6	223.679	25,6	-	-	-	-

- Aluguel – Contratos hipotéticos

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES



- o Duração do contrato: 60 meses
- o Valor de locação: conforme item 7.2.6 Valor de locação
- o Vacância entre contratos: 2 meses
- o Carência: 1 mês
- o Probabilidade de renovação: 90%
- o Crescimento real 1º ano: 0% ao ano
- o Crescimento real estabilizado: 1,75% ao ano
- o Área bruta locável: 58.417,33 m<sup>2</sup>

Nota1: A probabilidade de renovação pondera proporcionalmente a vacância entre contratos.

#### b) Despesas operacionais projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e manutenção

Durante o período de vacância entre contratos de 2 meses, considerando probabilidade de renovação de 95%, incidem as seguintes despesas:

- o IPTU: R\$ 0,75/m<sup>2</sup>/mês
- o Manutenção: R\$ 3,20/m<sup>2</sup>/mês

- Comissão de locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 vez o valor do aluguel.

- Comissão de venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,50% do valor de venda.

- Fundo de reposição de ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Não foi considerado um FRA para esta avaliação, pois esta despesa já está prevista nos custos recorrentes do fundo imobiliário a ser estruturado.

#### c) Valor de saída do investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,25% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado operacional líquido do período 10}}{\text{Terminal cap rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 2%.

#### d) Taxa de desconto

Foi adotada a taxa de desconto nominal, ou seja, leva em conta a inflação, de 11,25% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 2%.

#### e) Inflação

A projeção de inflação se baseou no relatório de projeções de longo prazo de IGPM e IPCA do Itaú BBA de 04/09/2020. Com isso, a inflação do primeiro ano foi ponderada pelos dois índices na proporção dos alugueis vigentes, conforme informado pelo cliente. Com isso, a inflação do primeiro ano do fluxo foi projetado e 5%a.a. e do segundo ano em diante a projeção foi estabilizada em 3%a.a.

Todos os números apresentados neste laudo são nominais, ou seja, tanto as despesas quanto as receitas foram projetadas considerando a inflação.

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES

---



#### 7.4.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 11,25% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

*Fair Value* com Premissas Especiais:

R\$ 216.400.000,00

(Duzentos e dezesseis milhões e quatrocentos mil de reais)



## 8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

**Valor de mercado para locação: R\$ 1.280.000,00 /mês**

***Fair value* com Premissas Especiais: R\$ 216.400.000,00**

O método comparativo direto com tratamento por fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o método da capitalização da renda foi o método escolhido para avaliação do seu *fair value*, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

**Valor de mercado para locação:**  
**R\$ 1.280.000,00/mês**  
**(Um milhão, duzentos e oitenta mil reais mensais)**

***Fair Value* com Premissas Especiais:**  
**R\$ 216.400.000,00**  
**(Duzentos e dezesseis milhões e quatrocentos mil de reais)**

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico de mercado.

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES

---



## 9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem quotas do fundo de investimento imobiliário proprietário dos imóveis.

Este laudo é composto por 21 (vinte e uma) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 14 de setembro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

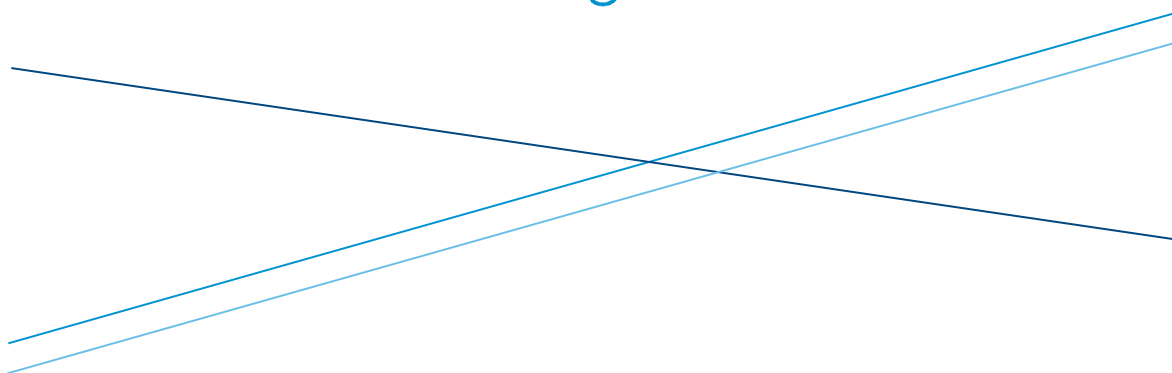
Diretor





# Anexo I

## Relatório Fotográfico







Relatório fotográfico realizado em novembro de 2018



Via de acesso



Acesso ao imóvel





Área de estacionamento de caminhões



Área de estacionamento de caminhões





Área de manobra



Área de manobra e docas





Área de circulação



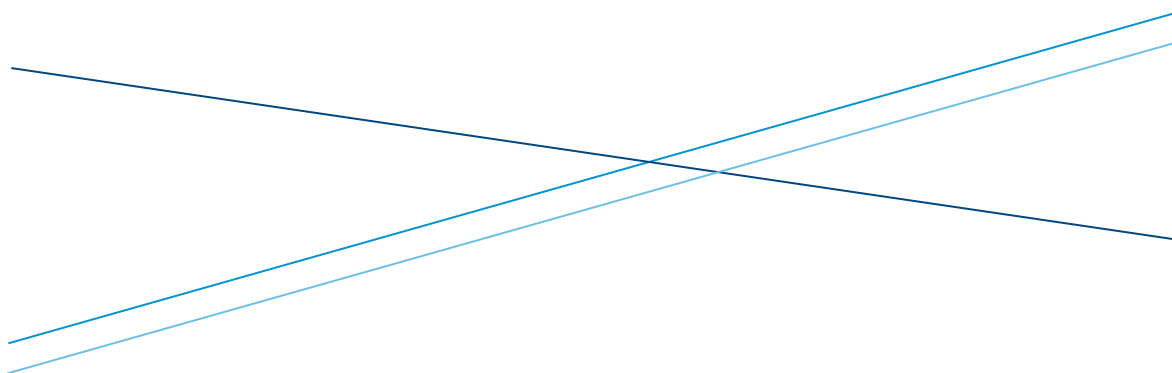
Área de galpão e marquise





# Anexo II

## Elementos comparativos



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES

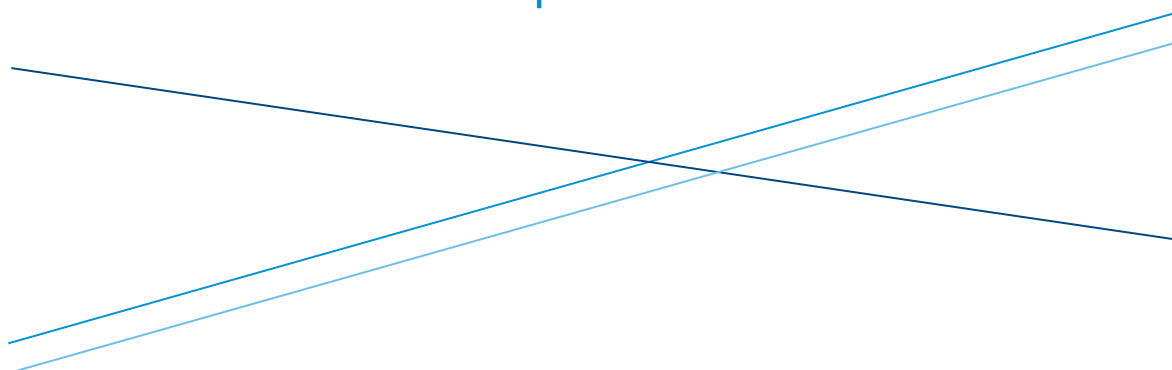


#	Endereço	Área Construída	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R\$/m².mês)	Fonte de Informação
1	Avenida Sacramento (Bela Vista), Rio de Janeiro, RJ - CEP: 20451-000	2.485,00 m²	R\$ 35.520,00	Oferta	25	D	0,76%	0,972	14,85	Precal Master - Tel.: (31) 3227-4000
2	Rua Sagilano, 571	7.987,00 m²	R\$ 157.000,00	Oferta	10	B	0,69%	1,326	23,26	Caros A Investis - Tel.: (31) 9956-4329
3	Avenida Trilho de Aço, V. III - L274	12.104,00 m²	R\$ 144.000,00	Oferta	30	D	0,66%	0,960	12,07	Leandro Xavier - Tel.: (31) 9902-6879
4	Avenida Gerardo Rocha, 548	3.244,00 m²	R\$ 58.000,00	Oferta	20	D	0,82%	1,326	17,88	PIST Imóveis - Tel.: (31) 9991-8426
5	Avenida Aplo Cardoso, 577	3.265,00 m²	R\$ 66.000,00	Oferta	5	B	0,972	1,326	23,71	Precal Master - Tel.: (31) 3227-4000
6	Av. Aplo Cardoso, S/N - IV, Business Park	1.614,55 m²	R\$ 35.520,00	Oferta	10	B	0,69%	1,326	22,00	Kenia de Castro - Tel.: (31) 3344-2373
7	Avenida General Dávila Sarinof, 5000 - MAGE Business Park	1.876,00 m²	R\$ 46.900,00	Oferta	3	B	0,98%	1,326	25,68	Gustavo Oliveira - Tel.: (31) 3227-4000
8	Rua Conde de, 105	1.307,00 m²	R\$ 25.000,00	Oferta	20	D	0,82%	1,326	19,13	Precal Master - Tel.: (31) 3227-4000



# Anexo III

## Tratamento por fatores





## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



## Homogeneização dos valores unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor unitário homogeneizado} = \text{Valor unitário} \times \text{Fator final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ( $\sum f - n + 1$ )	Valor Unitário Homogeneizado por m <sup>2</sup> .mês
1	13,050	0,996	1,082	1,273	1,155	1,506	19,65
2	20,940	1,002	1,229	1,000	1,008	1,239	25,94
3	10,870	1,000	1,319	1,286	1,328	1,933	21,01
4	16,090	1,007	1,121	1,000	1,118	1,246	20,05
5	21,340	1,000	1,100	1,000	0,982	1,082	23,09
6	19,800	1,000	1,056	1,000	1,008	1,064	21,07
7	23,110	1,008	1,043	1,000	0,975	1,026	23,71
8	17,210	1,054	1,001	1,000	1,118	1,173	20,19

## Cálculo do valor unitário básico

O valor unitário básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	174,71
Total de Comparativos:	8
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ) em R\$/m <sup>2</sup> .mês:	21,84
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	15,29
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	28,39
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	174,71
Total de Comparativos:	8
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ) em R\$/m <sup>2</sup> .mês:	21,84

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.







### Intervalo de confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança. Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor unitário básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

$t_c$  : Ponto crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da distribuição t de Student

$\sigma$ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	8
Número de Graus de Liberdade:	7
Tabela t (tc de Student):	1,415
Desvio-padrão (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	2,2
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	20,74
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	22,94

### Campo de arbítrio

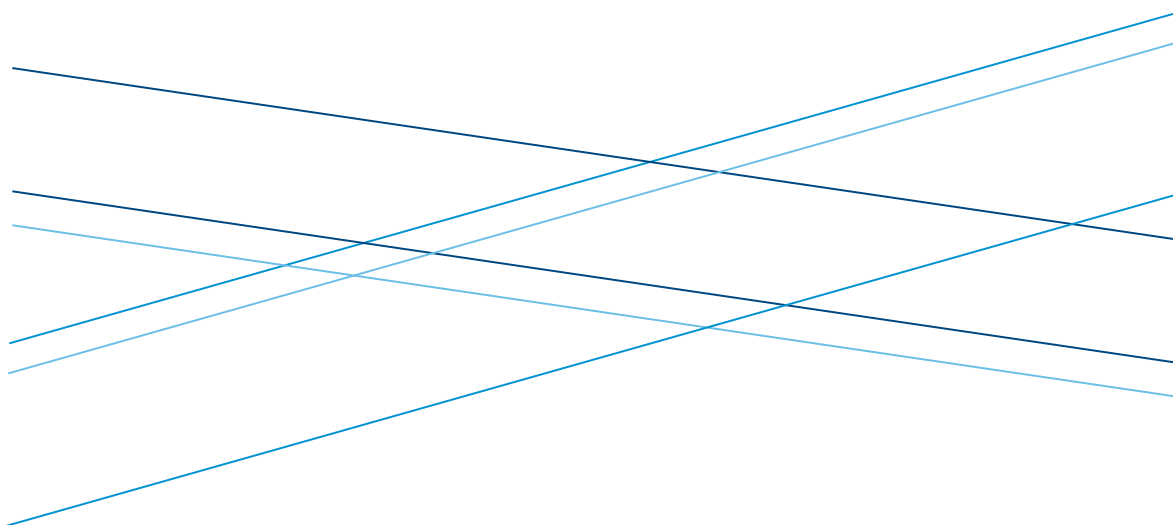
Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

CAMPO DE ARBÍTRIO	
<b>Intervalo Efetivo</b>	
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	19,65
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	25,94
<b>Campo de Arbítrio - 15% em torno da média</b>	
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	19,65
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	25,12



# Anexo IV

## Fluxo de caixa



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



## Contagem I - Resumo Anualizado

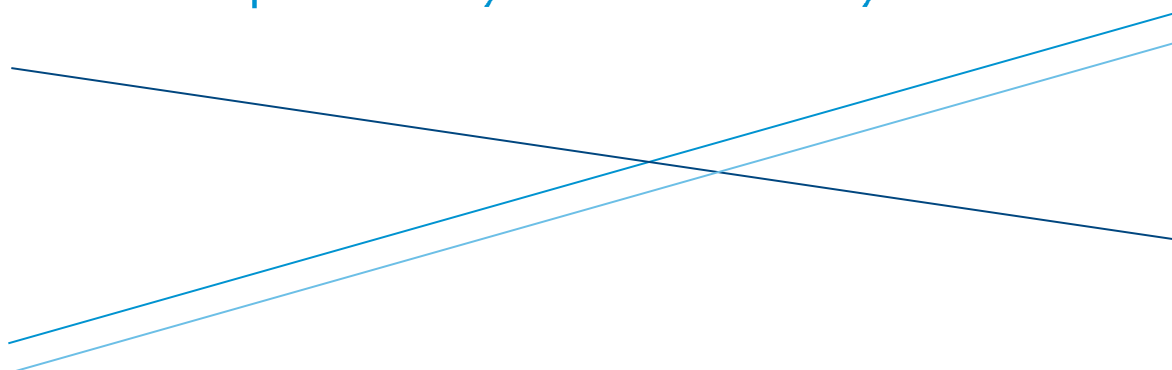


Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
<b>Receitas Brutas</b>										
Locação	13.708.829	15.075.011	15.872.757	17.273.542	18.602.398	17.773.005	19.026.664	19.681.906	22.156.066	23.828.032
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de Receitas</b>	<b>13.708.829</b>	<b>15.075.011</b>	<b>15.872.757</b>	<b>17.273.542</b>	<b>18.602.398</b>	<b>17.773.005</b>	<b>19.026.664</b>	<b>19.681.906</b>	<b>22.156.066</b>	<b>23.828.032</b>
<b>Despesas de Operação</b>										
IPU	16.340	2.083	0	0	0	0	0	1.167	0	0
Condomínio	69.716	8.887	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestão de Locação										
<b>Total das Despesas de Operação</b>	<b>86.056</b>	<b>10.970</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.167</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultado Operacional Líquido</b>	<b>13.622.773</b>	<b>15.064.041</b>	<b>15.872.757</b>	<b>17.273.542</b>	<b>18.602.398</b>	<b>17.773.005</b>	<b>19.026.664</b>	<b>19.680.739</b>	<b>22.156.066</b>	<b>23.828.032</b>
<b>Comissão de Locação &amp; FRA</b>										
Comissão de Locação	902.859	81.755	36.423	0	0	1.141.367	103.106	409.357	0	0
Fundo de Reposição de Ativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>902.859</b>	<b>81.755</b>	<b>36.423</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.141.367</b>	<b>103.106</b>	<b>409.357</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Perpetuidade</b>										
Valor Residual									328.662.510	
Comissão de Venda									4.929.938	
<b>Valor de Venda Líquido</b>									<b>323.732.573</b>	
<b>Fluxo de Caixa</b>	<b>12.719.914</b>	<b>14.982.286</b>	<b>15.836.334</b>	<b>17.273.542</b>	<b>18.602.398</b>	<b>16.631.638</b>	<b>18.923.558</b>	<b>19.271.382</b>	<b>22.156.066</b>	<b>347.560.605</b>



# Anexo V

## Especificação da avaliação



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14.653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os graus de fundamentação e de precisão a seguir descritos:

## Grau de fundamentação

## Valor de locação – Método comparativo direto

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALORI				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	x	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.						

PONTUAÇÃO 10

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



## Fair Value – Método da capitalização da renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda					
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR			
		GRAU III	GRAU II	GRAU I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Simétrica, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análise das séries históricas do empreendimento <sup>1)</sup>	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura	Simétrica da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários	Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada	Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3	Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado	Risco arbitrado

<sup>1)</sup> Só para empreendimento em operação.

**PONTUAÇÃO** 14

**FUNDAMENTAÇÃO** GRAU II

## Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

## Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos



## Grau de precisão

### Valor de locação – Método comparativo direto

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	20,74
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	22,94
Amplitude (R\$/m <sup>2</sup> /mês):	2,20
Média (R\$/m <sup>2</sup> /mês):	21,84
Amplitude/Média:	10%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

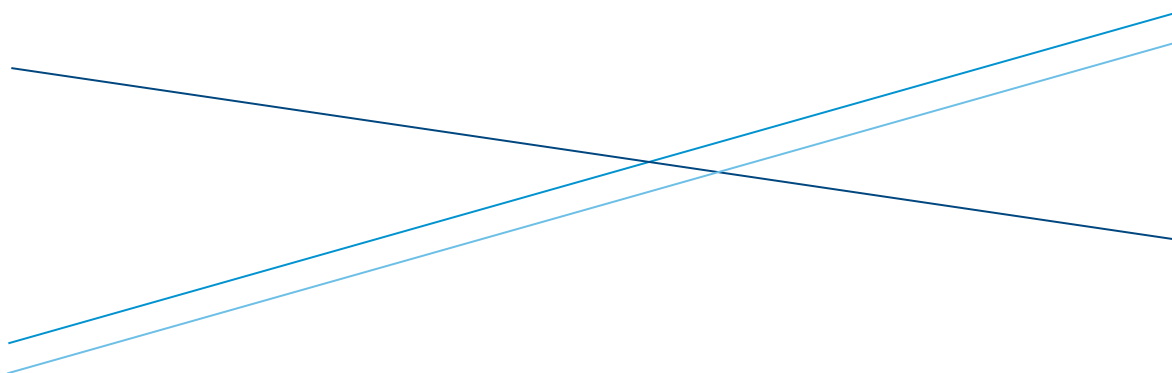
### Fair Value – Método da capitalização da renda

Para o método da capitalização da renda não se aplica a apuração do grau de precisão.



# Anexo VI

## Documentos



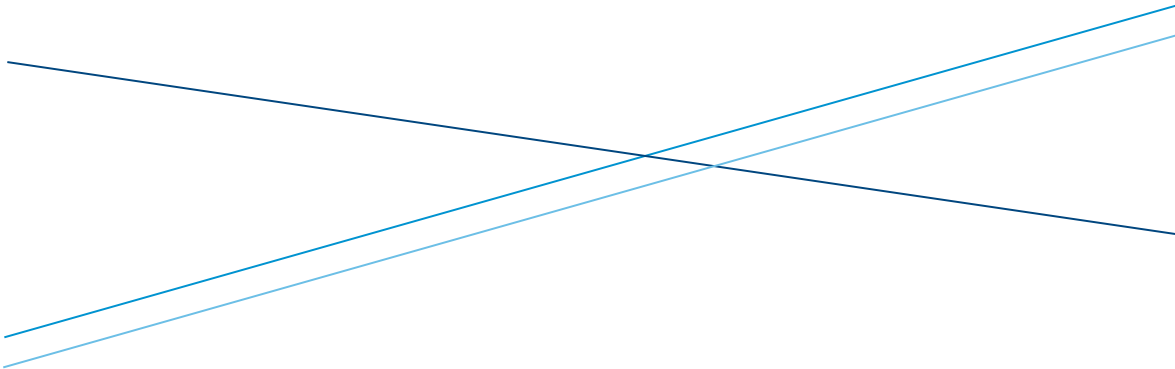






## Anexo VII

# Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes



## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES



1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.



## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES

---



11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.





## Anexo VIII

# Tabelas para avaliação





Tabela 1 – Índices locais

## I. Características da via

Transitabilidade da via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

## II. Melhoramentos públicos

Melhoramentos públicos	
Água encanada	10
Esgoto	6
Luz pública	8
Luz domiciliar	11
Telefone	2
Gás canalizado	1
Guias e sarjetas	5

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Pavimentação	
Asfalto/Concreto liso	20
Paralelepípedo/Blocos de concreto	15
Cascalho ou pedra	8
Terra	0

Transporte coletivo	
No local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

## III. Características de ocupação

Densidade de edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
	0,93
Classe média-baixa	1,00
	1,13
Classe média	1,25
	1,38
Classe média-alta	1,50
	1,75
Classe alta	2,00



Fator comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de desapropriações/Secretaria dos negócios jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de topografia

Topografia	Depreciação
Situação paradigma: Terreno plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP: 2011







Tabela 3 – Fatores de consistência de solo

Situação	Depreciação
Situação paradigma: Terreno seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de padrão

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simple	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simple	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simple	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simple	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Cobertura	Simple	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007





Tabela 5 – Vida útil e valor residual

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20



Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Cobertura	Simple	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre novo e regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09%
E	Necessitando de reparos simples	18,0%
F	Entre necessitando de reparos simples a importantes	33,20%
G	Necessitando de reparos importantes	52,60%
H	Entre necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20%
I	Edificação sem valor	100%

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Tabela 7 – Fator k

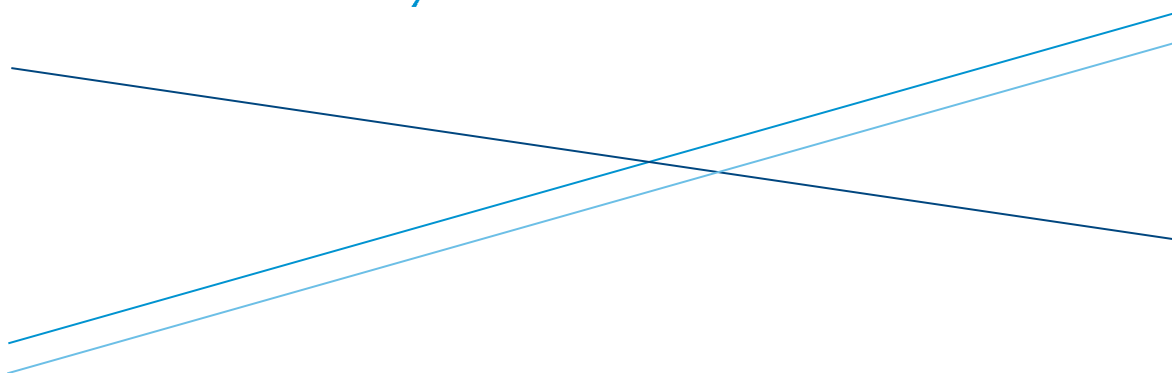
Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 16,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%		A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 16,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
0	1,0000	0,9968	0,9746	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2460	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4106	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8146	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5506	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3796	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8336	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,3917	0,3830	0,3611	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3673	0,3592	0,3387	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0735	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6719	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers (a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel)



# Anexo IX

## Declaração





## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES

---



Ref: Avaliação do imóvel na Rua Simão Antônio, nº 149 – Cincão – Contagem – MG

A Colliers International do Brasil (“Colliers”) declara que:

- Os fatos contidos neste laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo foram desenvolvidas, assim como este laudo foi preparado em conformidade com as normas da *International Valuation Standards*, o Código de Ética e Conduta do *Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Philippe Cardozo vistoriou o imóvel; Mory Lacerda não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VIII**

---

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO GOIÂNIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## Avaliação de imóvel logístico

# Laudo de avaliação

Nº 8.843/2020

Preparado para: LOG COMMERCIAL PROPERTIES / LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Rodovia BR-153, km 5,5 - Goiânia – GO

Setembro, 2020

Accelerating success.

## COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



13 de setembro de 2020

LOG COMMERCIAL PROPERTIES  
LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de avaliação de um imóvel logístico localizado em Goiânia – GO

Endereço: Rodovia BR-153, km 5,5 – Goiânia – GO

De acordo com 1º aditivo a proposta nº 7.432/2020, assinada na data de 10 de setembro de 2020, Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value* com modelos inflacionados exclusivamente para estruturação de fundo de investimento imobiliário.

Em caráter de exceção não foi possível realizar a vistoria da propriedade devido ao advento relacionado à pandemia do Corona vírus (COVID-19). Contudo, utilizou-se os aspectos físicos do imóvel e da região de acordo com a vistoria realizada em 30 de outubro de 2019 para confecção do laudo 7.941/2019.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste laudo de avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Diretor



Accelerating success.



## ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO .....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO .....	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO .....	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO .....	8
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE .....	9
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO .....	9
5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES .....	9
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	10
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	11
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS .....	11
7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....	11
7.2.1 METODOLOGIA .....	11
7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS .....	11
7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES .....	12
7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA .....	15
7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO .....	15
7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....	15
7.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS .....	16
7.4 METODOLOGIA .....	16
7.4.1 PREMISSAS ESPECIAIS .....	16
7.4.2 PREMISSAS GERAIS .....	16
7.4.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS .....	19
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES .....	20
9. TERMO DE ENCERRAMENTO .....	21
ANEXOS	
I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	
II – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
III – TRATAMENTO POR FATORES	
IV – FLUXO DE CAIXA	
V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
VI – DOCUMENTOS	
VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	
VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO	
IX – DECLARAÇÃO	

Accelerating success.



## 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

### IMÓVEL LOGÍSTICO EM CAMPO GRANDE – RJ

<b>Solicitante:</b>	LOG COMMERCIAL PROPERTIES
<b>Fundo de Investimento Imobiliário:</b>	LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
<b>Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário:</b>	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
<b>Finalidade e uso pretendido:</b>	Estimativa do valor de mercado para locação e <i>fair value</i> do imóvel, com modelos inflacionados, exclusivamente para estruturação de fundo de investimento imobiliário.
<b>Data de referência:</b>	Setembro de 2020
<b>Data da vistoria:</b>	A última vistoria realizada pela Colliers foi em 30 de outubro de 2018.
<b>Endereço:</b>	Rodovia BR-153, km 5,5
<b>Município:</b>	Goiânia – GO
<b>Área de terreno:</b>	183.360,00 m <sup>2</sup> (conforme capítulo 3 deste laudo)
<b>Área de construção:</b>	78.213,40 m <sup>2</sup> (conforme capítulo 3 deste laudo)
<b>Tipologia do imóvel:</b>	Logístico
<b>Metodologias:</b>	Valor de locação: Método comparativo direto <i>Fair value</i> : Método da capitalização da renda
<b>Valor de mercado para locação:</b>	R\$ 1.280.000,00/mês (Um milhão, duzentos e oitenta mil reais mensais)
<b><i>Fair value</i> com premissas especiais:</b>	R\$ 219.300.000,00 (Duzentos dezenove milhões e trezentos mil reais)
<b>Grau de fundamentação obtido:</b>	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Grau II
<b>Grau de precisão obtido:</b>	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Não se aplica





## 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com 1º aditivo a proposta nº 7.432/2020, assinada na data de 10 de setembro de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rodovia BR-153, km 5,5 – Goiânia – GO, para a data-base de setembro de 2020 para a LOG COMMERCIAL PROPERTIES, doravante chamada "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para locação e do *fair value* do referido imóvel localizado em Goiânia – exclusivamente para estruturação do fundo de investimento imobiliário LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo todas as informações verificadas e os cálculos realizados.

Foi emitido outro laudo de número 8.815/20, para a Cliente, referente ao mesmo imóvel em mesma data-base, considerando fluxo de caixa real. Porém, foi solicitado pela a cliente que exclusivamente para análise de estruturação do fundo, se considere o fluxo de caixa nominal. Em virtude de os aniversários dos contratos vigentes serem em datas diferentes da data base houve uma variação de valor final do imóvel em -0,36%, ou seja, considerada imaterial.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para locação e do *fair value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de de estruturação de fundo de investimento imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o método comparativo direto de mercado.

O *fair value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o método da capitalização da renda.

As bases de valores adotadas foram a do valor de mercado para locação e *fair value*, definidos pelo *Red Book* como:

**Valor de mercado para locação**

## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES



*“O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.”<sup>1</sup>*

#### **Fair value**

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.<sup>2</sup>*

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

#### **Vistoria**

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors.

Dentro dessas diretrizes, foi acordado com a Cliente na proposta acima referida, que não seria efetuada vistoria do imóvel, assumindo-se que não houve mudanças no imóvel nem na região em seu entorno desde a vistoria realizada em 30 de outubro de 2018 para confecção do laudo 7.941/2019. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS - *Royal Institution of Chartered Surveyors* para esta situação de pandemia.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos no anexo VII deste laudo, referentes aos “Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes”.

A Cliente quando do recebimento do relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à *Colliers*.

---

<sup>1</sup> Tradução livre para “Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” – **Red Book**.

<sup>2</sup> Tradução livre para: Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.<sup>2</sup> – **Red Book**



### 3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados a Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do imóvel (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura pública ou instrumento particular de venda e compra do imóvel;
- Contratos de locação do imóvel;
- *Rent roll* atualizado do imóvel;
- Plantas do imóvel, com quadro de áreas; e
- Notificação de lançamento do IPTU – exercício atual.

A *Colliers* recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent roll* de julho de 2020;
- Resumo dos ativos, contendo as áreas de terreno e ABLs de cada um.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de terreno	Frente principal	Área construída
Resumo dos ativos	183.360,00 m <sup>2</sup>		78.215,00 m <sup>2</sup>
Rent Roll			78.213,40 m <sup>2</sup>

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do terreno: 183.360,00 m<sup>2</sup>, conforme resumo dos ativos
- Área construída total: 78.213,40 m<sup>2</sup>, conforme *rent roll*

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rodovia BR-153, km 5,5
Cidade – Estado:	Goiânia – GO
Densidade de ocupação:	Baixa
Padrão econômico:	Médio
Categoria de uso predominante:	Industrial e logístico
Valorização imobiliária:	Em valorização
Vocação:	Industrial e logístico
Acessibilidade:	Boa

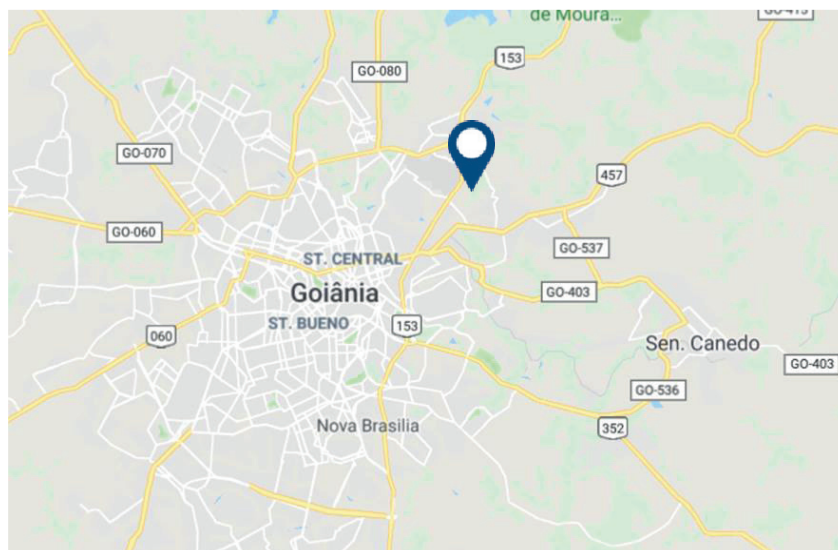


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

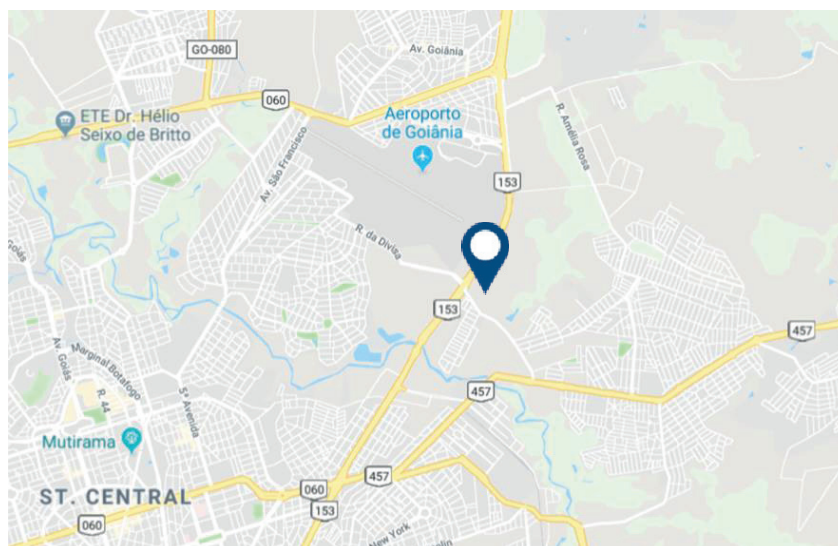


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

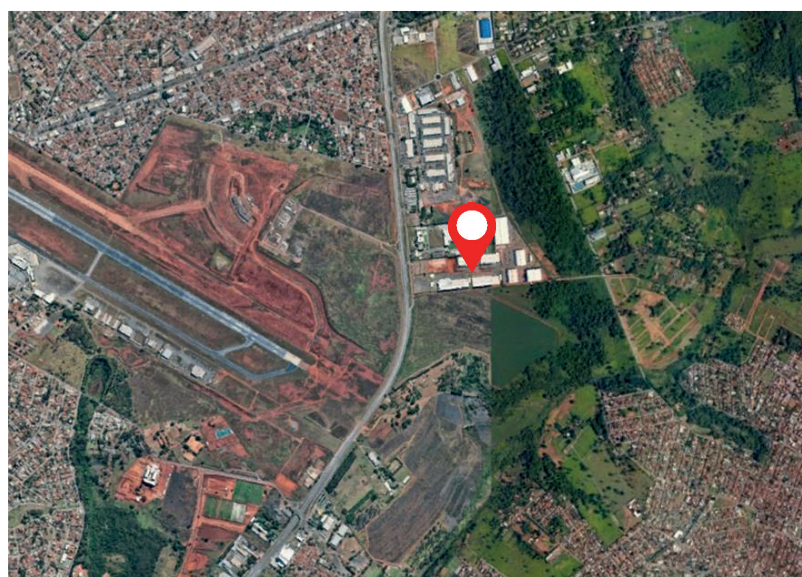


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH



#### 4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

<b>Distância do centro:</b>	Aproximadamente 10,00 km
<b>Melhoramentos públicos:</b>	Rede de água, coleta de lixo, energia elétrica, esgoto pluvial, esgoto sanitário, arborização, iluminação pública, pavimentação e telefone.
<b>Transporte público:</b>	Linhas de ônibus na Rua dos Guatambús, em frente ao imóvel
<b>Principais vias de acesso:</b>	Rodovia Transbrasiliana e Rua dos Guatambús
<b>Atividades econômicas em um raio de 500 metros:</b>	Indústrias de médio e grande porte, centros de distribuição e comércios de âmbito local
<b>Pontos de destaque:</b>	Aeroporto Internacional de Goiânia e CEASA – Goiânia



## 5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

<b>Frente:</b>	No nível do logradouro
<b>Configuração:</b>	Polígono irregular
<b>Dimensão:</b>	160.701,00 m <sup>2</sup> (conforme capítulo 3 deste laudo)
<b>Infraestrutura:</b>	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos públicos
<b>Acesso:</b>	Rodovia BR-153
<b>Topografia:</b>	Em platôs

### 5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

<b>Tipologia do imóvel:</b>	Imóvel logístico
<b>Estacionamento:</b>	O imóvel possui uma área de estacionamento no seu interior
<b>Estrutura:</b>	Pré moldado de concreto e metálica
<b>Cobertura:</b>	Telhas metálicas
<b>Fachada:</b>	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
<b>Esquadrias:</b>	Alumínio
<b>Piso:</b>	Cerâmica e concreto liso
<b>Paredes:</b>	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
<b>Idade considerada:</b>	7 anos
<b>Estado de conservação:</b>	Regular (C)





## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dentre as principais características observadas no imóvel em estudo e no mercado em que ele está inserido, podem-se destacar os seguintes pontos:

PONTOS FORTES	DESAFIOS	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propriedade com grande frente para a via de acesso, favorecendo sua visibilidade e seu apelo comercial;</li> <li>- Boa localização, inserido na Rodovia BR-153 ao lado do aeroporto ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trânsito intenso, principalmente nos horários de pico;</li> </ul>	
<p style="text-align: center;"><b>S.W</b> <b>O T</b></p> <th>OPORTUNIDADES</th> <th>AMEAÇAS</th>	OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pouca incidência de produtos semelhantes na região, diminuindo a concorrência;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existência de grandes áreas sem ocupação definida, o que aliado ao potencial logístico da cidade, pode indicar uma futura concorrência.</li> </ul>	

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de liquidez para locação:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para locação:	Baixa
Prazo de absorção para locação:	1 mês
Cenário de liquidez para venda:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para venda:	Baixa
Prazo de absorção para venda:	12 meses
Público-alvo:	Empresas de médio e grande porte e investidores de grande porte





## 7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR 14.653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 – Procedimentos gerais, 2 – Imóveis urbanos e 4 – Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

### 7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

#### 7.2.1 METODOLOGIA

Para avaliação do valor de mercado para locação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, uma vez que tanto as características do imóvel como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é a recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza.

#### 7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 7 (sete) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo II – Elementos comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão, idade e estado de conservação e área construída que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **tratamento por fatores** para a estimativa do valor unitário básico de locação.



### 7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

#### Fator de fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

#### Fator de transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na tabela 1. – Índices locais do anexo VIII – Tabelas para avaliação, e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da via, II – Melhoramentos públicos e III – Características de ocupação.

Os índices de local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da via e do Grupo II – Melhoramentos públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{\text{transp}} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP) \times pt)$$

Onde:

F<sub>transp</sub>: Fator transposição

ILAVA: Índice de local correspondente ao imóvel avaliando

ILCOMP: Índice de local correspondente ao elemento comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis



### Coefficiente de grandeza de área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora PINI:

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

### Fator padrão construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na tabela 4 do anexo VIII – Tabelas para avaliação.

*Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.*

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + ((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP) \times pc$$

Onde:

F<sub>pc</sub>: Fator padrão construtivo

PdAVA: Padrão construtivo correspondente ao imóvel avaliando

PdCOM: Padrão construtivo correspondente ao elemento comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis



### Fator de depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de mercado para locação.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas tabelas de 5 a 7 do anexo VIII – Tabelas para avaliação.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc$$

Onde:

Fdep: Fator depreciação

FOC<sub>AVA</sub>: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao imóvel avaliando

FOC<sub>COMP</sub>: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao elemento comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis



#### 7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	1.300,00 m <sup>2</sup>
Índice de Local:	249,75
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	7
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,946
Cota-parte de construção:	75%
Cota-parte de terreno:	25%

#### 7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no anexo III – Tratamento por fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico de locação:

. Valor unitário básico de locação: **R\$ 16,41/m<sup>2</sup>/mês**

#### 7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário básico de locação pela área total construída do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de mercado para locação: Valor unitário básico de locação x Área total construída

Valor de mercado para locação: R\$ 16,41/m<sup>2</sup>/mês x 78.213,40 m<sup>2</sup>

Valor de mercado para locação: R\$ 1.283.481,89/mês

Em números redondos:

**Valor de mercado para locação:**  
**R\$ 1.280.000,00/mês**  
**(Um milhão, duzentos e oitenta mil reais mensais)**



### 7.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS

#### 7.4 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo método da capitalização da renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de mercado para venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

##### 7.4.1 PREMISSAS ESPECIAIS

Este estudo também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 2,00%.

##### 7.4.2 PREMISSAS GERAIS

###### a) Receitas operacionais projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contratos vigentes

A tabela abaixo indica as principais características dos contratos vigentes, sendo essas informações fornecidas pelo cliente:

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Locatário	Área Locado (m²)	2020 R\$/m²/mês	2021 R\$/m²/mês	2022 R\$/m²/mês	2023 R\$/m²/mês	2024 R\$/m²/mês	2025 R\$/m²/mês						
AMAZON TRANSPORTES LTDA.	1.504,3	79.729	8,8	280.608	15,5	298.660	16,5	316.712	17,5	334.764	18,5	342.911	19,0
ANDREIAN LOGÍSTICA LTDA	1.421,9	173.896	20,4	144.913	20,4	-	-	-	-	-	-	-	-
BUIATTE TRANSPORTES E LOGÍSTICA LTDA	1.433,9	74.792	17,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CARGILL ALIMENTOS LTDA.	6.434,9	506.859	13,1	1.158.280	15,0	1.158.280	15,0	386.093	15,0	-	-	-	-
CONQUISTA COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA	1.418,2	178.902	21,0	298.170	21,0	-	-	-	-	-	-	-	-
EIREC COMÉRCIO DE EMBALAGENS E DESCARTÁVEIS EIRELI	1.497,8	161.466	18,1	334.740	18,7	373.274	19,4	-	-	-	-	-	-
EXPRESSO MINAS FRIOS LTDA	3.283,4	155.285	18,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FL BRASIL HOLDING LOGÍSTICA E TRANSPORTE LTDA.	8.315,5	875.191	17,5	875.191	17,5	-	-	-	-	-	-	-	-
FL BRASIL HOLDING LOGÍSTICA E TRANSPORTE LTDA.	5.984,3	556.561	15,5	1.113.122	15,5	1.113.122	15,5	649.321	15,5	-	-	-	-
FRESENUS KABI BRASIL LTDA.	2.766,7	366.410	22,1	61.068	22,1	-	-	-	-	-	-	-	-
GOÍAS MP PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA	2.289,7	251.168	18,4	513.599	18,7	256.799	18,7	-	-	-	-	-	-
HEINZEL TRANSPORTES LTDA	2.737,9	221.343	13,6	475.468	14,5	475.468	14,5	356.601	14,5	-	-	-	-
LINHA ALIMENTOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A	2.782,1	267.486	16,0	133.743	16,0	-	-	-	-	-	-	-	-
LINHA ALIMENTOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A	1.383,4	133.030	16,0	44.343	16,0	-	-	-	-	-	-	-	-
MEDLOGÍSTICA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LOGÍSTICA S.A	2.264,8	240.793	17,7	481.585	17,7	481.585	17,7	200.661	17,7	-	-	-	-
MERCADO ENVIOS SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA.	2.718,4	133.649	8,2	521.937	16,0	521.937	16,0	521.937	16,0	130.484	16,0	-	-
MODERN TRANSPORTE AÉREO DE CARGA S/A	1.418,2	85.250	15,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NOSSA MARCA DISTRIBUIDORA EIRELI - ME	2.782,1	318.241	18,9	158.120	18,9	-	-	-	-	-	-	-	-
NOVA CASA DISTRIBUIDORA DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO S/A	6.562,5	653.976	16,6	435.984	16,6	-	-	-	-	-	-	-	-
REGIA COMÉRCIO DE INFORMÁTICA LTDA	1.433,9	154.863	18,0	309.727	18,0	-	-	-	-	-	-	-	-
SUZANO PAPEL E CELULOSE S.A	1.446,3	130.896	15,1	130.896	15,1	-	-	-	-	-	-	-	-
TRANS KOTHE TRANSPORTES RODOVIÁRIOS S/A	1.418,2	138.064	16,2	115.053	16,2	-	-	-	-	-	-	-	-
TRANSPORTADORA GORDON LTDA.	2.836,3	238.253	14,0	505.341	14,8	539.377	15,8	45.381	16,0	-	-	-	-
UNIDOCK S ASSASSORIA E LOGÍSTICA DE MATERIAIS LTDA.	2.364,5	231.124	13,4	269.623	13,4	-	-	-	-	-	-	-	-
HEINZEL TRANSPORTES LTDA.	8.247,8	-	-	470.800	12,1	528.000	13,5	308.000	13,5	-	-	-	-

- Aluguel – Contratos hipotéticos

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- Duração do contrato: 60 meses
- Valor de locação: conforme item 7.2.6 Valor de locação
- Vacância entre contratos: 2 meses
- Carência: 1 mês
- Probabilidade de renovação: 90%
- Crescimento real 1º ano: 0% ao ano
- Crescimento real estabilizado: 2,00% ao ano
- Área bruta locável: 78.213,40 m²

Nota1: A probabilidade de renovação pondera proporcionalmente a vacância entre contratos.

b) Despesas operacionais projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e manutenção

Durante o período de vacância entre contratos de 1 mês, considerando probabilidade de renovação de 95%, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 0,75/m²/mês
- Manutenção: R\$ 3,20/m²/mês



- Comissão de locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 vez o valor do aluguel.

- Comissão de venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,50% do valor de venda.

- Fundo de reposição de ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Não foi considerado um FRA para esta avaliação, pois esta despesa já está prevista nos custos recorrentes do fundo imobiliário a ser estruturado.

c) Valor de saída do investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,25% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado operacional líquido do período 10}}{\text{Terminal cap rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 2%.

d) Taxa de desconto

Foi adotada a taxa de desconto nominal, ou seja, leva em conta a inflação, de 11,25% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.



Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 2%.

#### 7.4.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 11,25% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

*Fair Value* com Premissas Especiais:  
R\$ 219.300.000,00  
(Duzentos dezenove milhões e trezentos mil reais)



## 8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

**Valor de mercado para locação: R\$ 1.280.000,00/mês**

***Fair value* com Premissas Especiais: R\$ 219.300.000,00**

O método comparativo direto com tratamento por fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o método da capitalização da renda foi o método escolhido para avaliação do seu *fair value*, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

**Valor de mercado para locação:**

**R\$ 1.280.000,00/mês**

**(Um milhão, duzentos e oitenta mil reais mensais)**

***Fair Value* com Premissas Especiais:**

**R\$ 219.300.000,00**

**(Duzentos dezenove milhões e trezentos mil reais)**

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico de mercado.

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES

---



## 9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem quotas do fundo de investimento imobiliário proprietário dos imóveis.

Este laudo é composto por 21 (vinte e uma) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 13 de setembro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

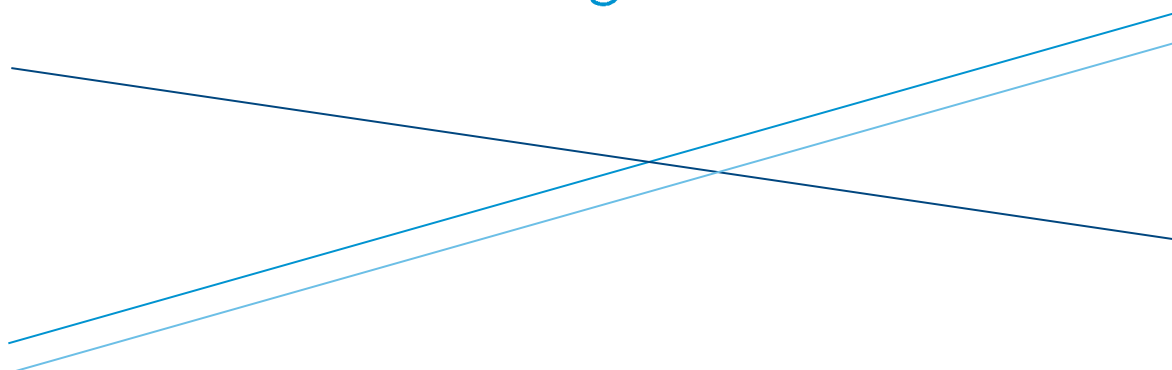
Diretor





# Anexo I

## Relatório Fotográfico





Relatório fotográfico realizado em outubro de 2018



Frente do terreno para Rodovia BR-153



Rodovia BR-153, com o imóvel à esquerda





Rodovia BR-153, com o imóvel à direita



Vista geral do imóvel





Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel







Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel







Vista geral do imóvel

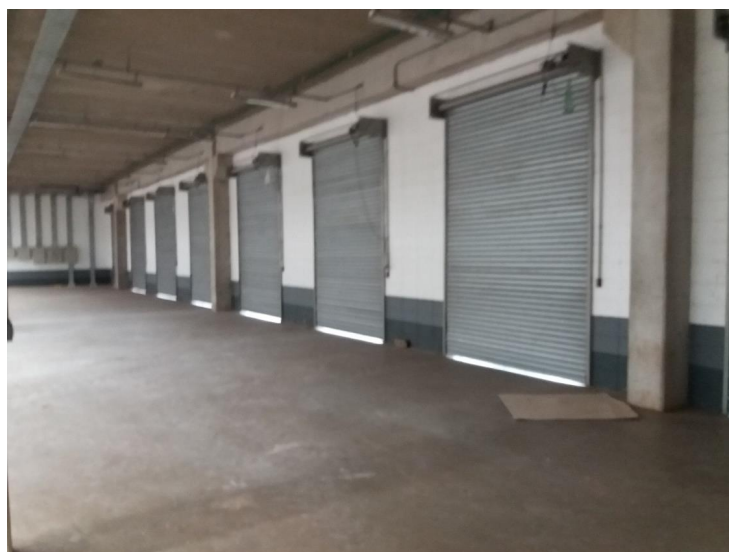


Vista interna do imóvel





Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel





Estacionamento



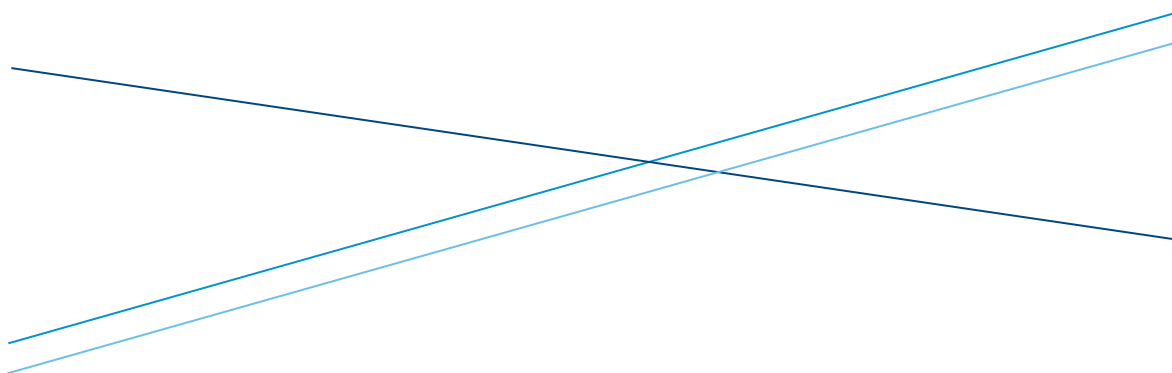
Estacionamento





# Anexo II

## Elementos comparativos



Laudo de avaliação  
LOG COMMERCIAL PROPERTIES

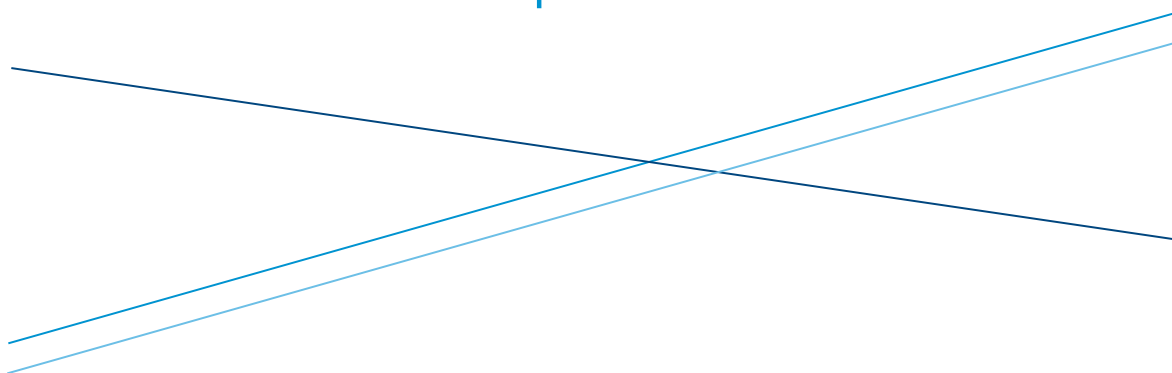


#	Endereço	Área Construída	Área Homogeneizada	Preço	Cliente / Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R\$/m² (mês)	Fonte de Informação
1	Avenida Conselheiro Lima, 1000	1.038,32 m²	1.038,32 m²	R\$ 15.000,00	2014	33	0	3,33	3,33	15,00	Mapas/Imagens - 161.452.082/0111
2	Avenida Francisco Manoel de Medeiros, 139	1.000,00 m²	1.000,00 m²	R\$ 15.000,00	2014	33	0	3,33	3,33	15,00	Mapas/Imagens - 161.452.082/0111
3	Rua São Bernardino, 420	1.250,00 m²	1.250,00 m²	R\$ 10.000,00	2014	33	0	3,60	3,60	7,50	Mapas/Imagens - 161.452.082/0111
4	Avenida Paulista, 1500	4.200,00 m²	4.200,00 m²	R\$ 47.000,00	2014	25	0	3,75	3,75	11,25	Mapas/Imagens - 161.452.082/0111
5	Rua do Ouvidor, 100	1.250,00 m²	1.250,00 m²	R\$ 15.000,00	2014	33	0	3,75	3,75	11,25	Mapas/Imagens - 161.452.082/0111
6	Rua do Ouvidor, 100	1.250,00 m²	1.250,00 m²	R\$ 15.000,00	2014	33	0	3,75	3,75	11,25	Mapas/Imagens - 161.452.082/0111
7	Rua do Ouvidor, 100	1.250,00 m²	1.250,00 m²	R\$ 15.000,00	2014	33	0	3,75	3,75	11,25	Mapas/Imagens - 161.452.082/0111



# Anexo III

## Tratamento por fatores





### Homogeneização dos valores unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor unitário homogeneizado} = \text{Valor unitário} \times \text{Fator final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final $(\sum f - n + 1)$	Valor Unitário Homogeneizado por m <sup>2</sup> .mês
1	10,440	0,942	1,230	1,273	1,115	1,560	16,29
2	13,500	1,077	0,937	1,099	0,980	0,994	13,42
3	8,570	1,051	0,948	1,286	1,325	1,610	13,80
4	10,100	0,983	1,161	1,620	1,209	1,973	19,93
5	11,400	1,077	1,036	1,286	1,167	1,506	17,17
6	15,050	0,985	1,194	1,099	1,051	1,230	18,51
7	9,710	0,962	0,962	1,286	1,473	1,623	15,76

### Cálculo do valor unitário básico

O valor unitário básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	114,87
Total de Comparativos:	7
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ) em R\$/m <sup>2</sup> .mês:	16,41
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	11,49
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	21,33
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	114,87
Total de Comparativos:	7
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ) em R\$/m <sup>2</sup> .mês:	16,41

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.





### Intervalo de confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança. Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor unitário básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

$t_c$  : Ponto crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da distribuição t de Student

$\sigma$ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	7
Número de Graus de Liberdade:	6
Tabela t (tc de Student):	1,44
Desvio-padrão (R\$/m².mês):	2,37
Limite Inferior (R\$/m².mês):	15,12
Limite Superior (R\$/m².mês):	17,70

### Campo de arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

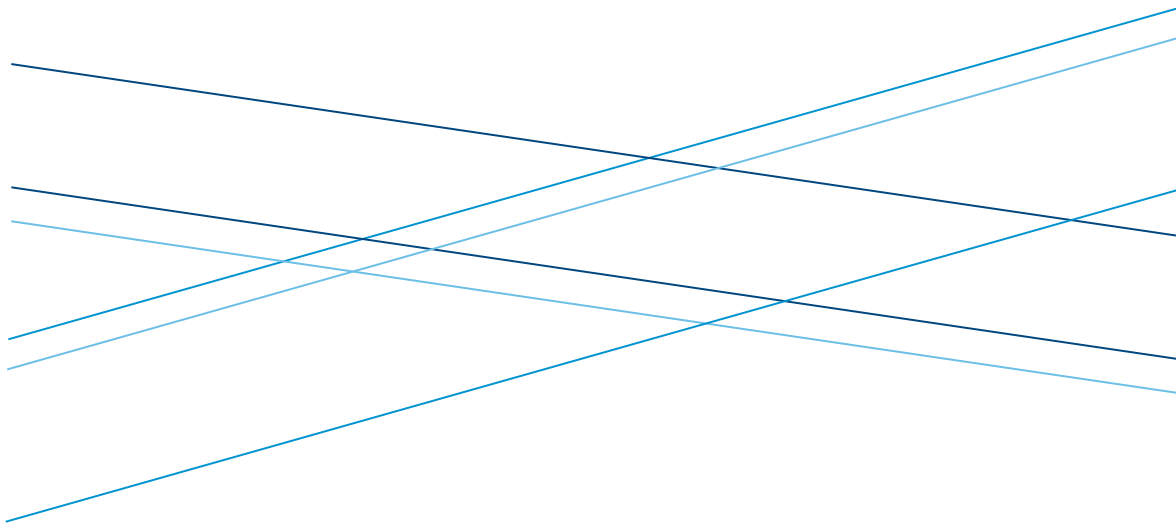
CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m².mês):	13,42
Limite Superior (R\$/m².mês):	19,93
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m².mês):	13,95
Limite Superior (R\$/m².mês):	18,87





# Anexo IV

## Fluxo de caixa



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



## Goiania - Resumo Anualizado

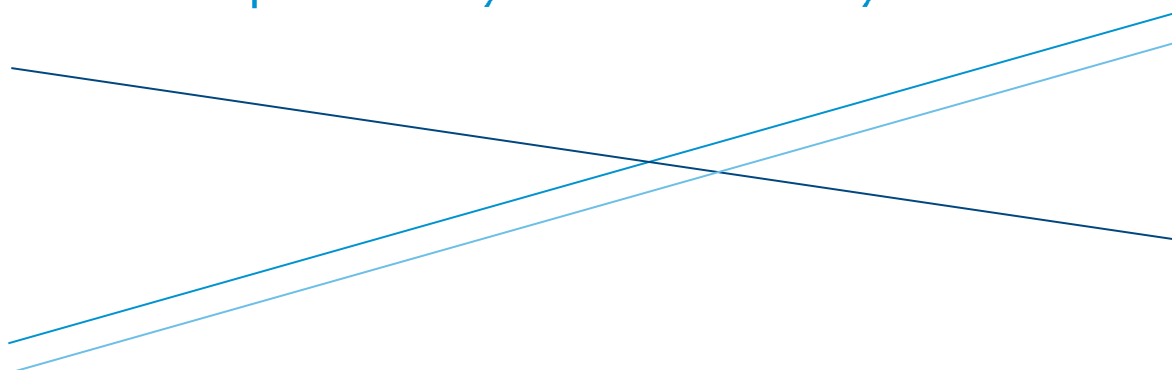


Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
<b>Receitas Brutas</b>										
Locação	14.168.617	15.647.271	15.711.639	17.441.359	18.799.915	18.603.219	20.283.141	20.531.290	22.245.336	23.937.939
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de Receitas</b>	<b>14.168.617</b>	<b>15.647.271</b>	<b>15.711.639</b>	<b>17.441.359</b>	<b>18.799.915</b>	<b>18.603.219</b>	<b>20.283.141</b>	<b>20.531.290</b>	<b>22.245.336</b>	<b>23.937.939</b>
<b>Despesas de Operação</b>										
IPU	7.820	558	2.014	221	308	0	0	0	0	0
Condomínio	81.327	5.804	20.944	2.302	3.204	0	0	0	0	0
Gestão de Locação										
<b>Total das Despesas de Operação</b>	<b>89.147</b>	<b>6.362</b>	<b>22.958</b>	<b>2.523</b>	<b>3.512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultado Operacional Líquido</b>	<b>14.079.470</b>	<b>15.640.909</b>	<b>15.688.681</b>	<b>17.438.836</b>	<b>18.796.403</b>	<b>18.603.219</b>	<b>20.283.141</b>	<b>20.531.290</b>	<b>22.245.336</b>	<b>23.937.939</b>
<b>Comissão de Locação &amp; FRA</b>										
Comissão de Locação	719.665	114.231	375.737	52.011	84.228	918.495	145.791	479.546	66.381	107.499
Fundo de Reposição de Ativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>719.665</b>	<b>114.231</b>	<b>375.737</b>	<b>52.011</b>	<b>84.228</b>	<b>918.495</b>	<b>145.791</b>	<b>479.546</b>	<b>66.381</b>	<b>107.499</b>
<b>Perpetuidade</b>										
Valor Residual										330.178.469
Comissão de Venda										4.952.677
<b>Valor de Venda Líquido</b>										<b>325.225.792</b>
<b>Fluxo de Caixa</b>	<b>13.359.805</b>	<b>15.526.678</b>	<b>15.312.944</b>	<b>17.386.825</b>	<b>18.712.175</b>	<b>17.684.724</b>	<b>20.137.350</b>	<b>20.051.744</b>	<b>22.175.965</b>	<b>349.056.232</b>



# Anexo V

## Especificação da avaliação



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14.653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os graus de fundamentação e de precisão a seguir descritos:

## Grau de fundamentação

## Valor de locação – Método comparativo direto

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALORI				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	x	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.						

PONTUAÇÃO 10

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



## Fair Value – Método da capitalização da renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III	GRAU II	GRAU I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento <sup>1)</sup>	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura	Sintética da conjuntura	
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

<sup>1)</sup> Só para empreendimento em operação.

**PONTUAÇÃO** 14

**FUNDAMENTAÇÃO** GRAU II

## Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

## Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos



## Grau de precisão

### Valor de locação – Método comparativo direto

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	15,12
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	17,70
Amplitude (R\$/m <sup>2</sup> /mês):	2,58
Média (R\$/m <sup>2</sup> /mês):	16,41
Amplitude/Média:	16%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

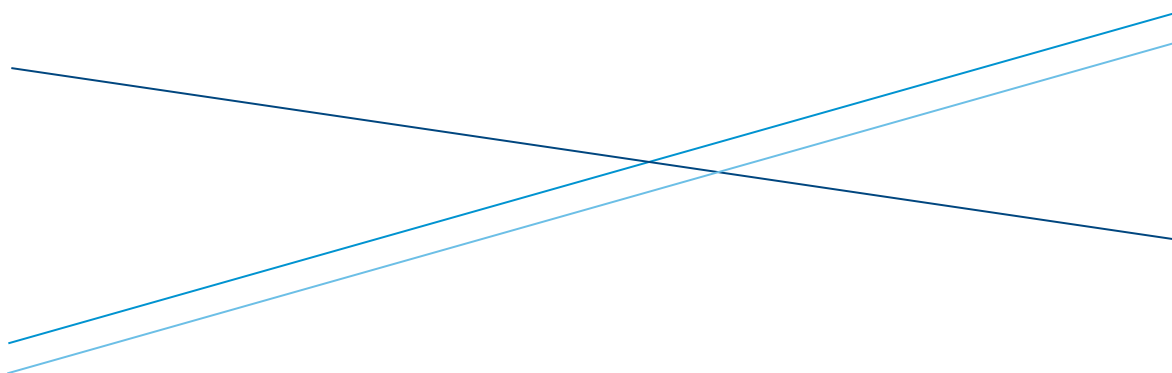
### Fair Value – Método da capitalização da renda

Para o método da capitalização da renda não se aplica a apuração do grau de precisão.



# Anexo VI

## Documentos



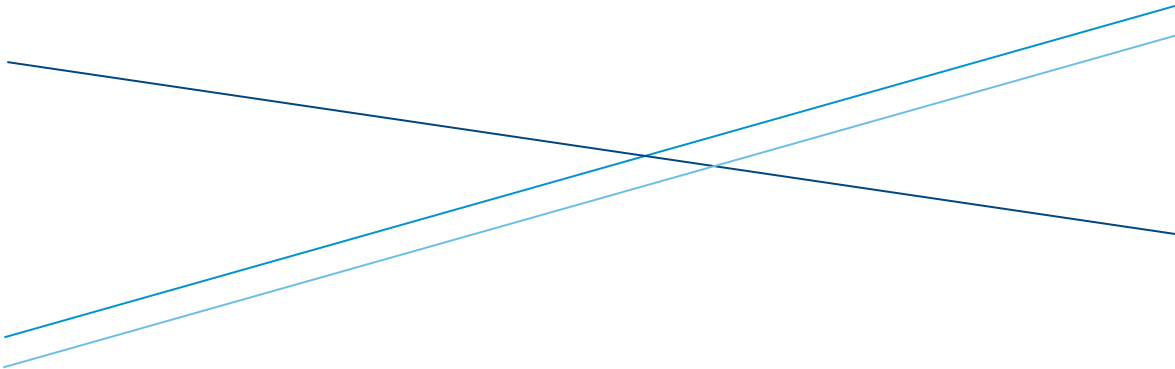






## Anexo VII

# Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes





1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.



## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES

---



11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.





## Anexo VIII

# Tabelas para avaliação





Tabela 1 – Índices locais

## I. Características da via

Transitabilidade da via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

## II. Melhoramentos públicos

Melhoramentos públicos	
Água encanada	10
Esgoto	6
Luz pública	8
Luz domiciliar	11
Telefone	2
Gás canalizado	1
Guias e sarjetas	5

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Pavimentação	
Asfalto/Concreto liso	20
Paralelepípedo/Blocos de concreto	15
Cascalho ou pedra	8
Terra	0

Transporte coletivo	
No local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

## III. Características de ocupação

Densidade de edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível econômico	
	0,70
Popular	0,78
	0,85
	0,93
Classe média-baixa	1,00
	1,13
Classe média	1,25
	1,38
Classe média-alta	1,50
	1,75
Classe alta	2,00



Fator comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de desapropriações/Secretaria dos negócios jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de topografia

Topografia	Depreciação
Situação paradigma: Terreno plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP: 2011





Tabela 3 – Fatores de consistência de solo

Situação	Depreciação
Situação paradigma: Terreno seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de padrão

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simple	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simple	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simple	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simple	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simple	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-



Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007





Tabela 5 – Vida útil e valor residual

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20





Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Cobertura	Simple	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre novo e regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09%
E	Necessitando de reparos simples	18,0%
F	Entre necessitando de reparos simples a importantes	33,20%
G	Necessitando de reparos importantes	52,60%
H	Entre necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20%
I	Edificação sem valor	100%

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Tabela 7 – Fator k

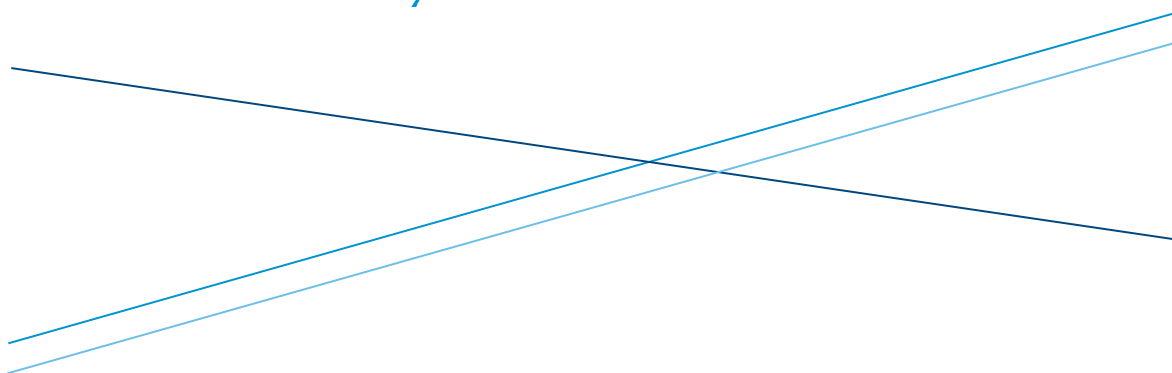
Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 16,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%		A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 16,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
0	1,0000	0,9968	0,9746	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2460	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4106	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8146	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5506	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3796	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8336	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,3917	0,3830	0,3611	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3673	0,3592	0,3387	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0735	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6719	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers (a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel)



# Anexo IX

## Declaração



## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES

---



Ref: Avaliação do imóvel na Rodovia BR-153, km 5,5 – Goiânia – GO

A Colliers International do Brasil (“Colliers”) declara que:

- Os fatos contidos neste laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo foram desenvolvidas, assim como este laudo foi preparado em conformidade com as normas da *International Valuation Standards*, o Código de Ética e Conduta do *Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fábio Sodeyama vistoriou o imóvel ; Mony Lacerda não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.





**ANEXO IX**

---

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO GAIOLLI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## Avaliação de imóvel logístico

# Laudo de avaliação

Nº 8.842/2020

Preparado para: LOG COMMERCIAL PROPERTIES / LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Guarulhos Gaiolli

Setembro, 2020

Accelerating success.

## COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



14 de setembro de 2020

LOG COMMERCIAL PROPERTIES  
LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação do centro logístico localizado em Guarulhos – SP  
Endereço: Avenida Amâncio Gaiolli, nº 50 – Guarulhos – SP

De acordo com 1º aditivo a proposta nº 7.432/2020, assinada na data de 10 de setembro de 2020, Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value* com modelos inflacionados exclusivamente para estruturação de fundo de investimento imobiliário.

Em caráter de exceção não foi possível realizar a vistoria da propriedade devido ao advento relacionado à pandemia do Corona vírus (COVID-19). Contudo, utilizou-se os aspectos físicos do imóvel e da região de acordo com a vistoria realizada em 06 de novembro de 2019 para confecção do laudo 8.142/2019. Vale ressaltar que devido a ocupação do imóvel avaliado naquele período, o locatário não permitiu a vistoria interna nas instalações. Foram adotados parâmetros de qualidade e estado de conservação da estrutura das vistorias realizadas nos anos anteriores onde a Colliers obteve permissão para acesso completo.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste laudo de avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Diretor



Accelerating success.



## ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO .....	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO .....	3
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	5
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	6
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO .....	6
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO .....	8
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE .....	9
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO .....	9
5.2	DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES .....	9
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	10
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	11
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS .....	11
7.2	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....	11
7.2.1	METODOLOGIA .....	11
7.2.2	ELEMENTOS COMPARATIVOS .....	11
7.2.3	TRATAMENTO POR FATORES .....	12
7.2.4	SITUAÇÃO PARADIGMA .....	15
7.2.5	VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO .....	15
7.2.6	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....	15
7.3	FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS .....	16
7.4	METODOLOGIA .....	16
7.4.1	PREMISSAS ESPECIAIS .....	16
7.4.2	PREMISSAS GERAIS .....	16
7.4.3	FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS .....	19
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES .....	20
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO .....	21
ANEXOS		
I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO		
II – ELEMENTOS COMPARATIVOS		
III – TRATAMENTO POR FATORES		
IV – FLUXO DE CAIXA		
V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO		
VI – DOCUMENTOS		
VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES		
VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO		
IX – DECLARAÇÃO		

Accelerating success.



## 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

### IMÓVEL LOGÍSTICO EM CAMPO GRANDE – RJ

<b>Solicitante:</b>	LOG COMMERCIAL PROPERTIES
<b>Fundo de Investimento Imobiliário:</b>	LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
<b>Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário:</b>	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
<b>Finalidade e uso pretendido:</b>	Estimativa do valor de mercado para locação e <i>fair value</i> do imóvel, com modelos inflacionados, exclusivamente para estruturação de fundo de investimento imobiliário.
<b>Data de referência:</b>	Setembro de 2020
<b>Data da vistoria:</b>	A última vistoria realizada pela Colliers foi em 06 de novembro de 2019.
<b>Endereço:</b>	Avenida Amâncio Gaiolli, nº 50
<b>Município:</b>	Guarulhos – SP
<b>Área de terreno:</b>	77.469,00 m <sup>2</sup>
<b>Área de construção:</b>	32.988,11 m <sup>2</sup>
<b>Tipologia do imóvel:</b>	Logístico
<b>Metodologias:</b>	Valor de locação: Método comparativo direto <i>Fair value</i> : Método da capitalização da renda
<b>Valor de mercado para locação:</b>	R\$ 710.000,00/mês (Setecentos e dez mil reais mensais)
<b><i>Fair value</i> com premissas especiais:</b>	R\$ 119.700.000,00 (Cento e dezenove milhões e setecentos mil de reais)
<b>Grau de fundamentação obtido:</b>	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Grau II
<b>Grau de precisão obtido:</b>	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Não se aplica



## 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com 1º aditivo a proposta nº 7.432/2020, assinada na data de 10 de setembro de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Avenida Amâncio Gaiolli, nº 50 – Guarulhos – SP, para a data-base de setembro de 2020 para a LOG COMMERCIAL PROPERTIES, doravante chamada "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para locação e do *fair value* do referido imóvel localizado em Guarulhos – SP, exclusivamente para estruturação do fundo de investimento imobiliário LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo todas as informações verificadas e os cálculos realizados.

Foi emitido outro laudo de número 8.814/20, para a Cliente, referente ao mesmo imóvel em mesma data-base, considerando fluxo de caixa real. Porém, foi solicitado pela a cliente que exclusivamente para análise de estruturação do fundo, se considere o fluxo de caixa nominal. Em virtude de os aniversários dos contratos vigentes serem em datas diferentes da data base houve uma variação de valor final do imóvel em 0,34%, ou seja, considerada imaterial.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para locação e do *fair value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de de estruturação de fundo de investimento imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o método comparativo direto de mercado.

O *fair value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o método da capitalização da renda.

As bases de valores adotadas foram a do valor de mercado para locação e *fair value*, definidos pelo *Red Book* como:

**Valor de mercado para locação**

## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES



*"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."*<sup>1</sup>

#### **Fair value**

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.*<sup>2</sup>

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

#### **Vistoria**

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors.

Dentro dessas diretrizes, foi acordado com a Cliente na proposta acima referida, que não seria efetuada vistoria do imóvel, assumindo-se que não houve mudanças no imóvel nem na região em seu entorno desde a vistoria realizada em 06 de novembro de 2019 para confecção do laudo 8.142/2019. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS - *Royal Institution of Chartered Surveyors* para esta situação de pandemia.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos no anexo VII deste laudo, referentes aos "Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes".

A Cliente quando do recebimento do relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à *Colliers*.

---

<sup>1</sup> Tradução livre para "Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion." – **Red Book**.

<sup>2</sup> Tradução livre para: Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.<sup>2</sup> – **Red Book**





### 3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados a Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do imóvel (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura pública ou instrumento particular de venda e compra do imóvel;
- Contratos de locação do imóvel;
- *Rent roll* atualizado do imóvel;
- Plantas do imóvel, com quadro de áreas; e
- Notificação de lançamento do IPTU – exercício atual.

A *Colliers* recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent roll* de julho de 2020;
- Resumo dos ativos, contendo as áreas de terreno e ABLs de cada um.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de terreno	Frente principal	Área construída
Resumo dos ativos	77.469,00 m <sup>2</sup>		32.988,11 m <sup>2</sup>
<i>Rent Roll</i>			32.988,11 m <sup>2</sup>

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do terreno: 77.469,00 m<sup>2</sup>, conforme resumo dos ativos
- Área construída total: 32.988,11 m<sup>2</sup>, conforme *rent roll*



## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Avenida Amâncio Gaiolli, nº 50
Cidade – Estado:	Guarulhos – SP
Densidade de ocupação:	Média
Padrão econômico:	Médio
Categoria de uso predominante:	Residencial / Industrial / Logístico
Valorização imobiliária:	Em valorização
Vocação:	Industrial e logístico
Acessibilidade:	Boa

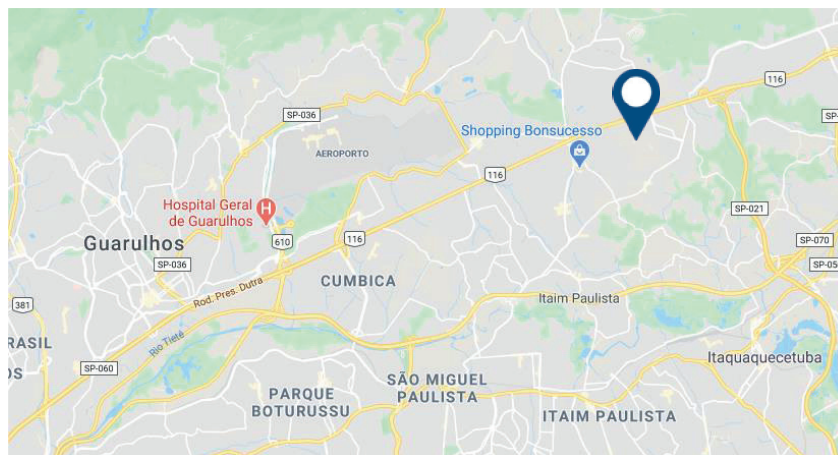


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

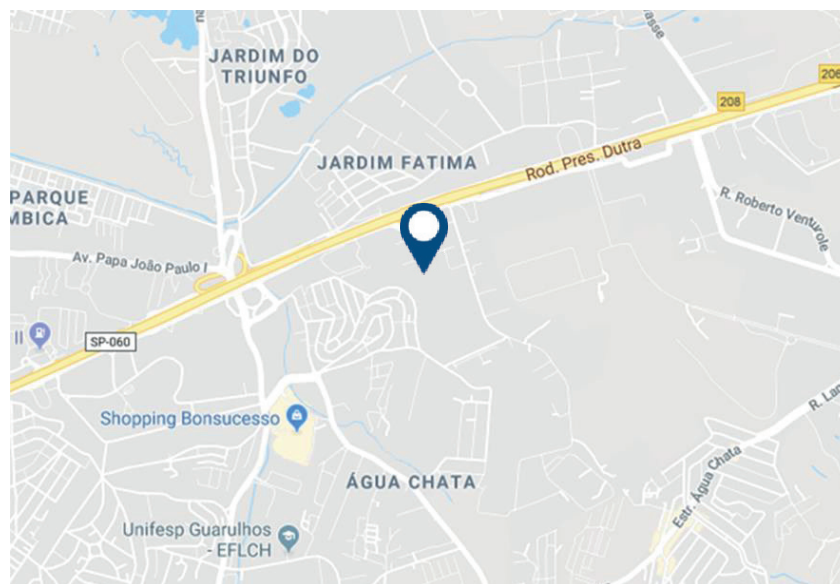


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

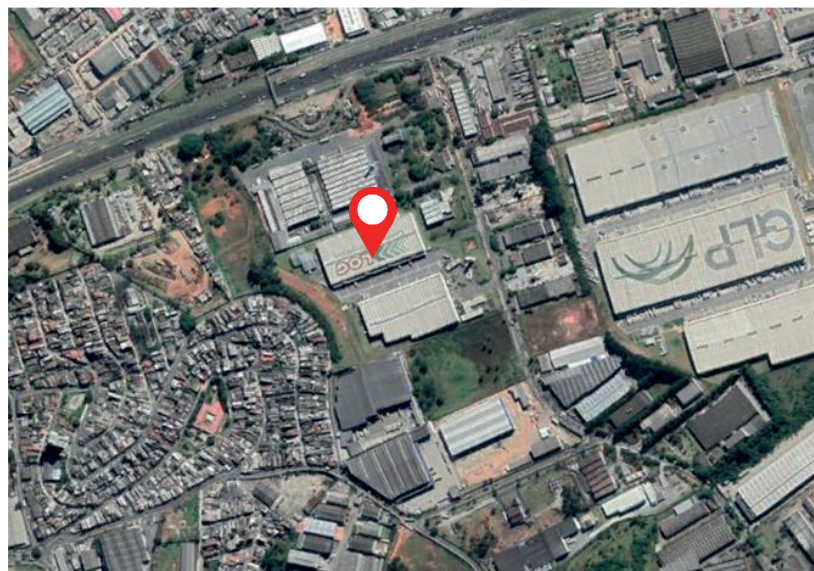


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH



#### 4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

<b>Distância do centro:</b>	Aproximadamente 32,00 km do centro de São Paulo
<b>Melhoramentos públicos:</b>	Rede de água, coleta de lixo, energia elétrica, esgoto pluvial, esgoto sanitário, arborização, iluminação pública, pavimentação e telefone.
<b>Transporte público:</b>	Linha de ônibus a aproximadamente 300,00 metros do imóvel
<b>Principais vias de acesso:</b>	Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), Rodovia Jornalista Francisco Aguiar Proença (SP-101)
<b>Atividades econômicas em um raio de 500 metros:</b>	Indústrias de médio e grande porte, centros de distribuição e comércios de âmbito local
<b>Pontos de destaque:</b>	Mundial Logistics Group, Ambev, Shopping Bonsucesso, Universidade Guarulhos



## 5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

<b>Frente:</b>	Abaixo do nível do logradouro
<b>Configuração:</b>	Polígono irregular
<b>Dimensão:</b>	77.469,00 m <sup>2</sup> (conforme capítulo 3 deste laudo)
<b>Infraestrutura:</b>	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos públicos
<b>Acesso:</b>	Rodovia Presidente Dutra
<b>Topografia:</b>	Plana com platôs

### 5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

<b>Tipologia do imóvel:</b>	Imóvel logístico
<b>Estacionamento:</b>	O imóvel possui duas áreas de estacionamento, uma próxima à portaria e outra ao lado do galpão principal
<b>Estrutura:</b>	Pré moldado de concreto e metálica
<b>Cobertura:</b>	Telhas metálicas
<b>Fachada:</b>	Alvenaria e telha metálica trapezoidal
<b>Esquadrias:</b>	Alumínio
<b>Piso:</b>	Cerâmica e concreto liso
<b>Paredes:</b>	Alvenaria e telha metálica trapezoidal
<b>Idade considerada:</b>	8 anos
<b>Estado de conservação:</b>	Regular (C)



## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dentre as principais características observadas no imóvel em estudo e no mercado em que ele está inserido, podem-se destacar os seguintes pontos:

<b>PONTOS FORTES</b>	<b>DESAFIOS</b>
- Apesar de não apresentar frente para a Dutra, possui acesso fácil;	- Imóvel não possui visibilidade; - Região carente em comércio de âmbito local;
<b>OPORTUNIDADES</b>	<b>AMEAÇAS</b>
- Grande demanda para condomínios industriais em Guarulhos; - Mais importante eixo de ligação rodoviária de São Paulo - Rio de Janeiro;	- Necessidade de cuidados especiais com segurança em toda a cidade de Guarulhos; - Trânsito na Via Dutra;

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de liquidez para locação:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para locação:	Média-alta
Prazo de absorção para locação:	2 meses
Cenário de liquidez para venda:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para venda:	Média
Prazo de absorção para venda:	12 meses
Público-alvo:	Empresas de médio e grande porte e investidores de grande porte



## 7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR 14.653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 – Procedimentos gerais, 2 – Imóveis urbanos e 4 – Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM N° 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

### 7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

#### 7.2.1 METODOLOGIA

Para avaliação do valor de mercado para locação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, uma vez que tanto as características do imóvel como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é a recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza.

#### 7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 9 (nove) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo II – Elementos comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão, idade e estado de conservação e área construída que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **tratamento por fatores** para a estimativa do valor unitário básico de locação.





### 7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

#### Fator de fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

#### Fator de transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na tabela 1. – Índices locais do anexo VIII – Tabelas para avaliação, e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da via, II – Melhoramentos públicos e III – Características de ocupação.

Os índices de local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da via e do Grupo II – Melhoramentos públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{\text{transp}} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP) \times pt)$$

Onde:

F<sub>transp</sub>: Fator transposição

ILAVA: Índice de local correspondente ao imóvel avaliando

ILCOMP: Índice de local correspondente ao elemento comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



### Coefficiente de grandeza de área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora PINI:

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

### Fator padrão construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na tabela 4 do anexo VIII – Tabelas para avaliação.

*Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.*

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + ((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP) \times pc$$

Onde:

F<sub>pc</sub>: Fator padrão construtivo

PdAVA: Padrão construtivo correspondente ao imóvel avaliando

PdCOM: Padrão construtivo correspondente ao elemento comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis



### Fator de depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de mercado para locação.

O fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas tabelas de 5 a 7 do anexo VIII – Tabelas para avaliação.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc$$

Onde:

Fdep: Fator depreciação

FOC<sub>AVA</sub>: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao imóvel avaliando

FOC<sub>COMP</sub>: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao elemento comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis



#### 7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	2.194,00 m <sup>2</sup>
Índice de Local:	224,78
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	8
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,937
Cota-parte de construção:	60%
Cota-parte de terreno:	40%

#### 7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no anexo III – Tratamento por fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico de locação:

. Valor unitário básico de locação: **R\$ 21,66/m<sup>2</sup>/mês**

#### 7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário básico de locação pela área total construída do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de mercado para locação: Valor unitário básico de locação x Área total construída

Valor de mercado para locação: R\$ 21,66/m<sup>2</sup>/mês x 32.988,10 m<sup>2</sup>

Valor de mercado para locação: R\$ 714.522,25/mês

Em números redondos:

**Valor de mercado para locação:**  
**R\$ 710.000,00/mês**  
 (Setecentos e dez mil reais mensais)



### 7.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS

#### 7.4 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo método da capitalização da renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de mercado para venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda nominal prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

##### 7.4.1 PREMISSAS ESPECIAIS

Este estudo também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 2,00%.

##### 7.4.2 PREMISSAS GERAIS

###### a) Receitas operacionais projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contratos vigentes

A tabela abaixo indica as principais características dos contratos vigentes, sendo essas informações fornecidas pelo cliente:

Locatário	Área Locado (m²)	2020	RS/m²/mês	2021	RS/m²/mês	2022	RS/m²/mês	2023	RS/m²/mês	2024	RS/m²/mês	2025	RS/m²/mês
MERCADO ENXOS SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA.	4.389,0	145.574	5,5	437.738	15,9	1.105.776	21,0	1.105.776	21,0	1.105.776	21,0	460.740	21,0
MUNDIAL LOGÍSTICA INTEGRADA LTDA.	28.600,3	3.143.122	18,4	6.326.244	18,4	6.326.244	18,4	1.054.374	18,4	-	-	-	-
ANBIOTON IMPORTADORA LTDA.	2.178,5	53.592	4,9	480.078	18,4	506.220	19,4	532.363	20,4	548.992	21,0	320.245	21,0

- Aluguel – Contratos hipotéticos

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- o Duração do contrato: 60 meses

## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES



- o Valor de locação: conforme item 7.2.6 Valor de locação
- o Vacância entre contratos: 2 meses
- o Carência: 1 mês
- o Probabilidade de renovação: 90%
- o Crescimento real 1º ano: 0% ao ano
- o Crescimento real estabilizado: 1,50% ao ano
- o Área bruta locável: 32.988,11 m<sup>2</sup>

Nota1: A probabilidade de renovação pondera proporcionalmente a vacância entre contratos.

#### b) Despesas operacionais projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e manutenção

Durante o período de vacância entre contratos de 1 mês, considerando probabilidade de renovação de 95%, incidem as seguintes despesas:

- o IPTU: R\$ 0,75/m<sup>2</sup>/mês
- o Manutenção: R\$ 3,20/m<sup>2</sup>/mês

- Comissão de locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 vez o valor do aluguel.

- Comissão de venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,50% do valor de venda.

- Fundo de reposição de ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Não foi considerado um FRA para esta avaliação, pois esta despesa já está prevista nos custos recorrentes do fundo imobiliário a ser estruturado.

## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES



#### c) Valor de saída do investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,25% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado operacional líquido do período 10}}{\text{Terminal cap rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 2%.

#### d) Taxa de desconto

Foi adotada a taxa de desconto nominal, ou seja, leva em conta a inflação, de 11,25% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 2%.

#### e) Inflação

A projeção de inflação se baseou no relatório de projeções de longo prazo de IGPM e IPCA do Itaú BBA de 04/09/2020. Com isso, a inflação do primeiro ano foi ponderada pelos dois índices na proporção dos alugueis vigentes, conforme informado pelo cliente. Com isso, a inflação do primeiro ano do fluxo foi projetado e 5%a.a. e do segundo ano em diante a projeção foi estabilizada em 3%a.a.

Todos os números apresentados neste laudo são nominais, ou seja, tanto as despesas quanto as receitas foram projetadas considerando a inflação.



7.4.3 *FAIR VALUE* COM PREMISSAS ESPECIAIS

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 11,25% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

*Fair Value* com Premissas Especiais:  
R\$ 119.700.000,00  
(Cento e dezenove milhões e setecentos mil de reais)



## 8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

**Valor de mercado para locação:** R\$ 710.000,00/mês

***Fair value* com Premissas Especiais:** R\$ 119.700.000,00

O método comparativo direto com tratamento por fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o método da capitalização da renda foi o método escolhido para avaliação do seu *fair value*, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

**Valor de mercado para locação:**  
**R\$ 710.000,00/mês**  
**(Setecentos e dez mil reais mensais)**

***Fair Value* com Premissas Especiais:**  
**R\$ 119.700.000,00**  
**(Cento e dezenove milhões e setecentos mil de reais)**

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico de mercado.



Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



## 9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem quotas do fundo de investimento imobiliário proprietário dos imóveis.

Este laudo é composto por 21 (vinte e uma) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 14 de setembro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

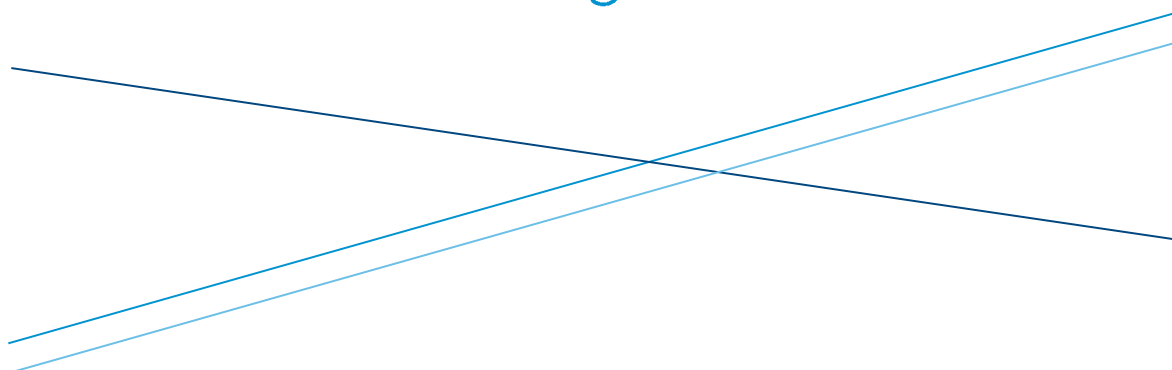
Diretor





# Anexo I

## Relatório Fotográfico



Relatório fotográfico realizado em novembro de 2019



Vista da rua de acesso com o imóvel à esquerda



Vista da rua de acesso com o imóvel à direita





Docas



Estacionamento interno





Portaria de acesso



Acesso ao imóvel







Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel





Vista geral do imóvel



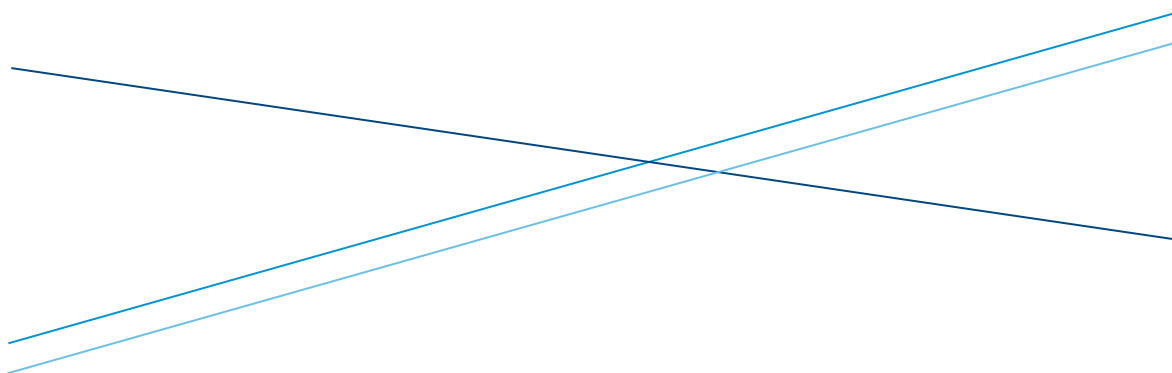
Estacionamento externo





# Anexo II

## Elementos comparativos





Laudo de avaliação  
LOG COMMERCIAL PROPERTIES

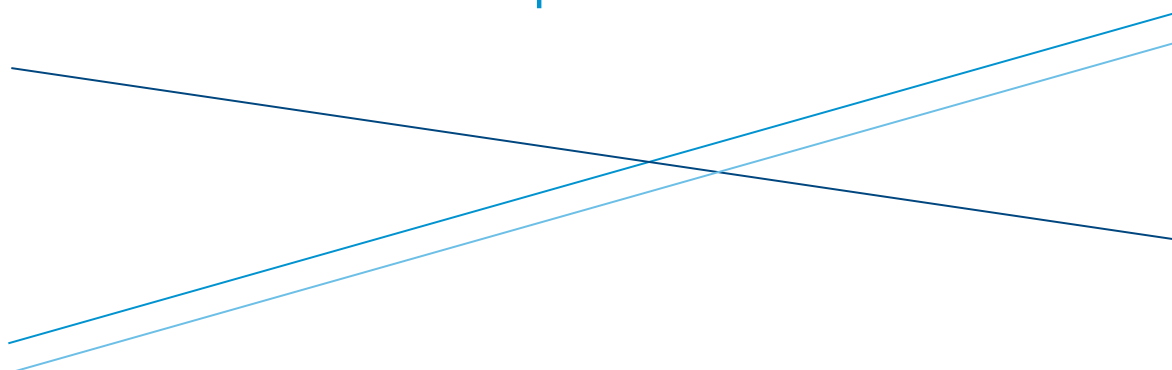


#	Endereço	Área Construída	Área Homogeneizada	Preço	Objeto/Transação	Índice Estimado	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário	Fonte/Informação
1	Av. Aracati, 1000, Curitiba, Paraná, Brasil - 81.250-000	4.425,00 m²	4.425,00 m²	R\$ 2.949.000,00	Outra	8	C	0,937	.336	R\$ 2.700/m²	Santa Construções, Brantalla, Tel: (11) 3246-3203
2	Rua Dona Sabina da Veiga, 400 - São Sebastião	8.332,96 m²	8.332,96 m²	R\$ 1.500.000,00	Outra	0	C	0,902	0,960	R\$ 180,00/m²	João Carlos - Imobiliária e Serviços Imobres - (11) 3294-2863
3	Av. JUIZ GOMES, 740 - C/5 Guarulhos	5.060,65 m²	5.060,65 m²	R\$ 1.261.515,50	Outra	7	C	0,942	.336	R\$ 250,00/m²	G.P. Sábbs - Regina Koon, Tel: (11) 3500-2655
4	Rodovia Presidente Dutra, 1163, km 203 - Projeto Araçá	27.900,45 m²	27.900,45 m²	R\$ 507.462,00	Outra	6	A	0,992	.336	R\$ 18,00/m²	João Carlos - Imobiliária e Serviços Imobres - (11) 3294-2863
5	Av. Foz de Iguazú, 1177 - Jardim Atlântico - Araçá SP	2.663,00 m²	2.663,00 m²	R\$ 47.900,00	Outra	6	C	0,937	0,960	R\$ 17,99/m²	Imobiliária Eduardo Vale - (11) 9726-9307
6	Av. Foz de Iguazú, 1177 - Jardim Atlântico - Araçá SP	33.904,00 m²	33.904,00 m²	R\$ 432.776,00	Outra	6	C	0,946	.336	R\$ 12,60/m²	Jardim Properties - (11) 3962-2863
7	Rodovia Presidente Dutra, 5/11 - C/68 - Rodovia Jura	4.311,00 m²	4.311,00 m²	R\$ 58.171,00	Outra	1	A	0,996	.336	R\$ 13,50/m²	Kennedy S. Ito - (11) 3524-2503
8	Rua Am. João Zini, 88A - C/1 - Centro - Aeroporto de Guarulhos	3.036,00 m²	3.036,00 m²	R\$ 75.900,00	Outra	2	A	0,969	.336	R\$ 25,00/m²	Rosa Regina Simoes - Tel: (11) 3246-3200
9	Rua Dona Catarina, 1113 - 38 - JBSA, 419 - CR Guar. JBS	2.003,29 m²	2.003,29 m²	R\$ 473.949,50	Outra	4	A	0,979	.336	R\$ 2.300/m²	Goulemme Arquit. Tel: (11) 3003-8768



# Anexo III

## Tratamento por fatores





### Homogeneização dos valores unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor unitário homogeneizado} = \text{Valor unitário} \times \text{Fator final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ( $\sum f - n + 1$ )	Valor Unitário Homogeneizado
1	18,900	1,019	0,947	1,000	1,000	0,966	R\$ 18,26/m <sup>2</sup>
2	16,200	1,053	1,182	1,229	1,023	1,487	R\$ 24,09/m <sup>2</sup>
3	22,500	0,954	1,110	1,000	0,997	1,061	R\$ 23,87/m <sup>2</sup>
4	16,200	0,972	1,374	1,000	0,967	1,313	R\$ 21,27/m <sup>2</sup>
5	16,190	0,993	1,050	1,229	1,000	1,272	R\$ 20,59/m <sup>2</sup>
6	17,100	1,040	1,405	1,000	0,994	1,439	R\$ 24,61/m <sup>2</sup>
7	17,910	1,109	1,089	1,000	0,964	1,162	R\$ 20,81/m <sup>2</sup>
8	22,500	1,021	1,041	1,000	0,969	1,031	R\$ 23,20/m <sup>2</sup>
9	18,900	1,005	0,987	1,000	0,974	0,966	R\$ 18,26/m <sup>2</sup>

### Cálculo do valor unitário básico

O valor unitário básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 194,96 /m <sup>2</sup>
Total de Comparativos:	9
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ):	R\$ 21,66 /m <sup>2</sup>
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior:	R\$ 15,16 /m <sup>2</sup>
Limite Superior:	R\$ 28,16 /m <sup>2</sup>
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 194,96 /m <sup>2</sup>
Total de Comparativos:	9
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ):	R\$ 21,66 /m <sup>2</sup>

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.



### Intervalo de confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança. Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor unitário básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

$t_c$  : Ponto crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da distribuição t de Student

$\sigma$ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	9
Número de Graus de Liberd.	8
Tabela t ( $t_c$ de Student):	1,397
Desvio-padrão:	2,42
Limite Inferior:	R\$ 20,53 /m <sup>2</sup>
Limite Superior:	R\$ 22,79 /m <sup>2</sup>

### Campo de arbítrio

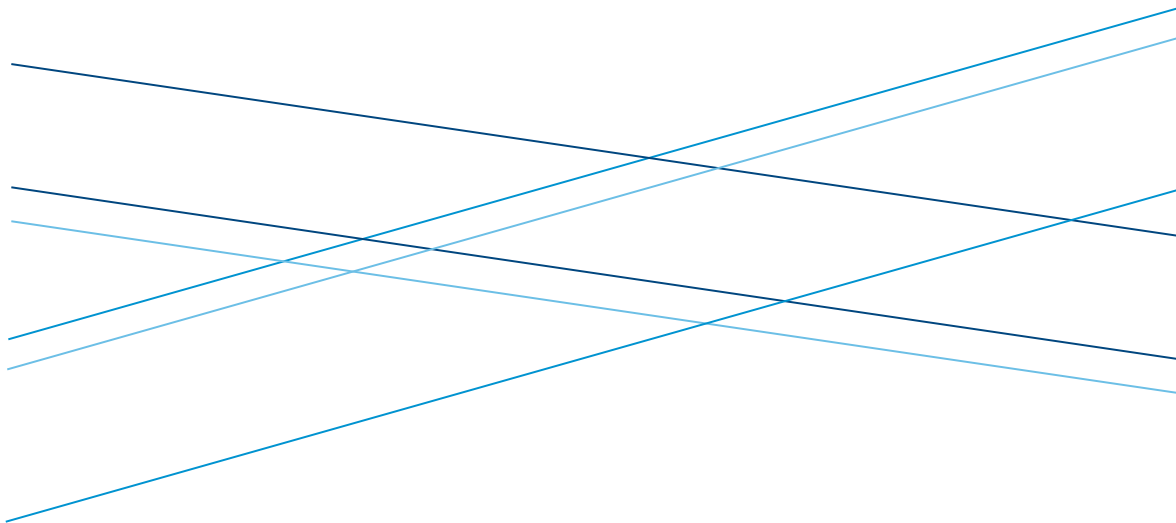
Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior:	R\$ 18,26 /m <sup>2</sup>
Limite Superior:	R\$ 24,61 /m <sup>2</sup>
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior:	R\$ 18,41 /m <sup>2</sup>
Limite Superior:	R\$ 24,61 /m <sup>2</sup>



# Anexo IV

## Fluxo de caixa



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



## Gaiolli - Resumo Anualizado

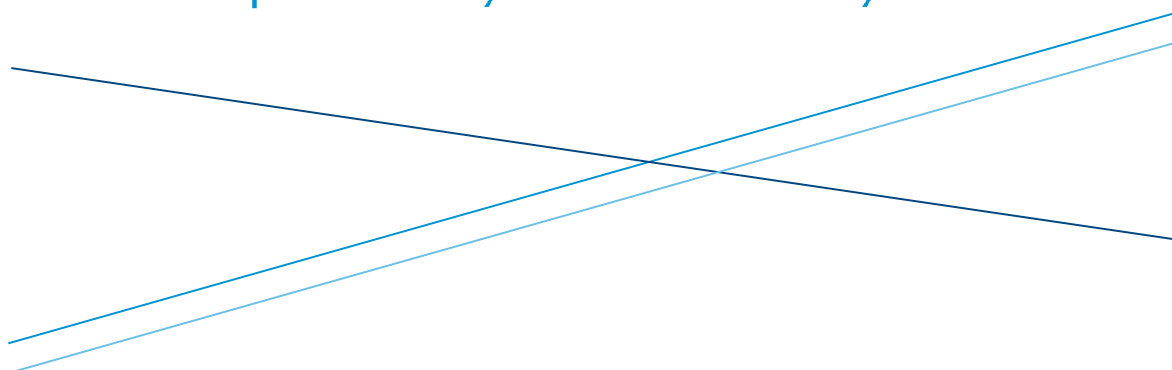


Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
<b>Receitas Brutas</b>											
Locação	7.061.255	7.855.835	8.307.148	9.455.005	9.736.508	10.703.243	11.556.210	11.722.290	12.069.646	12.406.706	13.338.188
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de Receitas</b>	<b>7.061.255</b>	<b>7.855.835</b>	<b>8.307.148</b>	<b>9.455.005</b>	<b>9.736.508</b>	<b>10.703.243</b>	<b>11.556.210</b>	<b>11.722.290</b>	<b>12.069.646</b>	<b>12.406.706</b>	<b>13.338.188</b>
<b>Despesas de Operação</b>											
IPU	0	0	8.480	0	656	0	0	0	0	0	0
Condomínio	0	0	66.781	0	5.162	0	0	0	0	0	0
Gestão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total das Despesas de Operação</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75.261</b>	<b>0</b>	<b>5.818</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultado Operacional Líquido</b>	<b>7.061.255</b>	<b>7.855.835</b>	<b>8.231.887</b>	<b>9.455.005</b>	<b>9.730.690</b>	<b>10.703.243</b>	<b>11.556.210</b>	<b>11.722.290</b>	<b>12.069.646</b>	<b>12.406.706</b>	<b>13.338.188</b>
<b>Comissão de Locação &amp; FRA</b>											
Comissão de Locação	0	0	627.947	0	170.437	0	0	782.537	0	212.395	0
Fundo de Reposição de Ativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>627.947</b>	<b>0</b>	<b>170.437</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>782.537</b>	<b>0</b>	<b>212.395</b>	<b>0</b>
<b>Perpetuidade</b>											
Valor Residual										183.975.007	
Comissão de Venda										2.759.625	
<b>Valor de Venda Líquido</b>										<b>181.215.382</b>	
<b>Fluxo de Caixa</b>	<b>7.061.255</b>	<b>7.855.835</b>	<b>7.603.940</b>	<b>9.455.005</b>	<b>9.560.253</b>	<b>10.703.243</b>	<b>11.556.210</b>	<b>10.939.753</b>	<b>12.069.646</b>	<b>12.409.693</b>	<b>13.338.188</b>



# Anexo V

## Especificação da avaliação



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14.653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os graus de fundamentação e de precisão a seguir descritos:

## Grau de fundamentação

## Valor de locação – Método comparativo direto

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALORI				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	x	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea						
PONTUAÇÃO		10				

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	III		



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



## Fair Value – Método da capitalização da renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III	GRAU II	GRAU I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Simétrica, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento <sup>1)</sup>	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura	Simétrica da conjuntura	
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

<sup>1)</sup> Só para empreendimento em operação.

**PONTUAÇÃO** 14

**FUNDAMENTAÇÃO** GRAU II

## Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

## Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos



## Grau de precisão

### Valor de locação – Método comparativo direto

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 20,53 /m <sup>2</sup>
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 22,79 /m <sup>2</sup>
Amplitude:	R\$ 2,26 /m <sup>2</sup>
Média:	R\$ 21,66 /m <sup>2</sup>
Amplitude/Média:	10%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

### Fair Value – Método da capitalização da renda

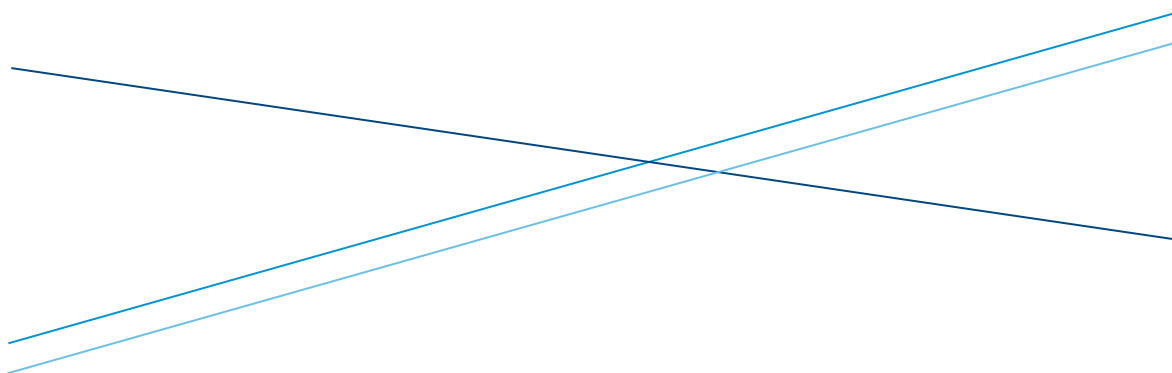
Para o método da capitalização da renda não se aplica a apuração do grau de precisão.





# Anexo VI

## Documentos



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES

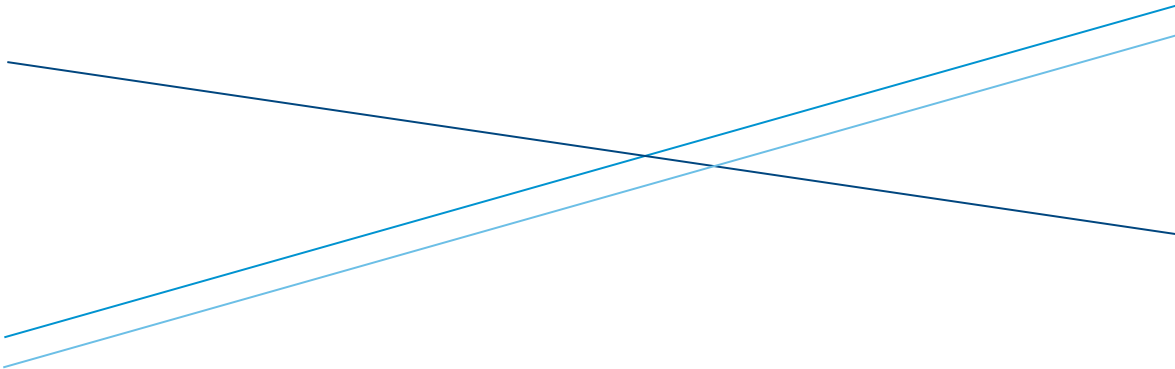


Data	Nome do Projeto.	Galpão / Fase	%LOG	ABL por Galpão / Fase	ABL por Galpão / Fase %LOG	Status Desenvolvimento	% Vacância
jul/20	LOG Fortaleza	1	89,13%	21.633,75	19.283,11	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Fortaleza	2	89,13%	19.665,70	17.528,90	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Fortaleza	3A	89,13%	10.285,36	9.167,79	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Fortaleza	3B	89,13%	11.590,07	10.330,74	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Fortaleza	3C	89,13%	10.769,56	9.599,38	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Fortaleza	4	89,13%	12.072,22	10.760,50	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Fortaleza	5	89,13%	21.317,54	19.001,26	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Fortaleza	Ampliação 5	89,13%	4.010,75	3.574,96	EM DESENVOLVIMENTO	N/A
jul/20	LOG Gaiolli	1	100,00%	15.696,64	15.696,64	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Gaiolli	2	100,00%	17.291,47	17.291,47	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Rio_Campo Grande	Ampliação 2	100,00%	9.962,60	9.962,60	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Rio_Campo Grande	1	100,00%	17.679,55	17.679,55	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Rio_Campo Grande	2	100,00%	25.226,60	25.226,60	EM OPERAÇÃO	0,0%



## Anexo VII

# Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes



## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES



1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.



11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.





## Anexo VIII

# Tabelas para avaliação







Tabela 1 – Índices locais

## I. Características da via

Transitabilidade da via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçadão	10

## II. Melhoramentos públicos

Melhoramentos públicos	
Água encanada	10
Esgoto	6
Luz pública	8
Luz domiciliar	11
Telefone	2
Gás canalizado	1
Guias e sarjetas	5



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Pavimentação	
Asfalto/Concreto liso	20
Paralelepípedo/Blocos de concreto	15
Cascalho ou pedra	8
Terra	0

Transporte coletivo	
No local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

## III. Características de ocupação

Densidade de edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
	0,93
Classe média-baixa	1,00
	1,13
Classe média	1,25
	1,38
Classe média-alta	1,50
	1,75
Classe alta	2,00



Fator comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de desapropriações/Secretaria dos negócios jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de topografia

Topografia	Depreciação
Situação paradigma: Terreno plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP: 2011





Tabela 3 – Fatores de consistência de solo

Situação	Depreciação
Situação paradigma: Terreno seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de padrão

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxe	2,890	-	-

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simple	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simple	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simple	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-



Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simple	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simple	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Cobertura	Simple	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007



Tabela 5 – Vida útil e valor residual

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20







Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Cobertura	Simple	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre novo e regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09%
E	Necessitando de reparos simples	18,0%
F	Entre necessitando de reparos simples a importantes	33,20%
G	Necessitando de reparos importantes	52,60%
H	Entre necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20%
I	Edificação sem valor	100%

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Tabela 7 – Fator k

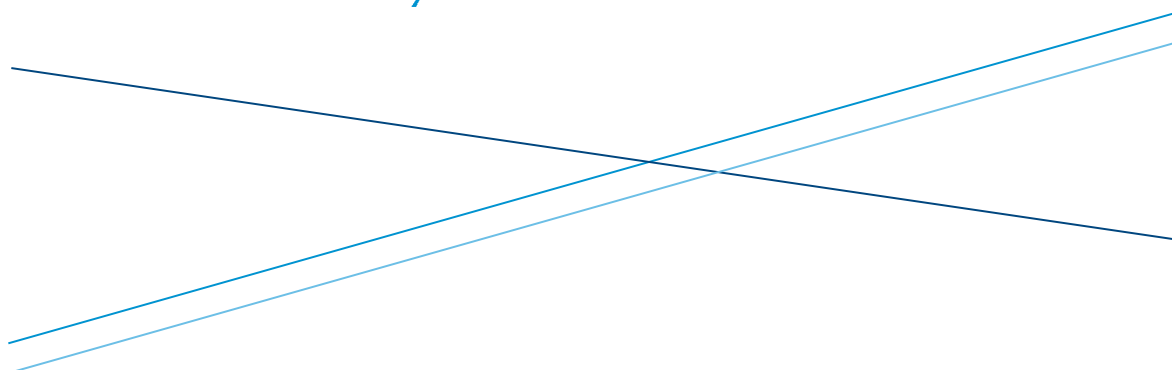
Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 16,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%		A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 16,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
0	1,0000	0,9968	0,9746	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2460	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4106	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8146	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5506	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3796	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8336	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,3917	0,3830	0,3611	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3673	0,3592	0,3387	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0735	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6719	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers (a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel)



# Anexo IX

## Declaração



## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES

---



Ref: Avenida Amâncio Gaiolli, nº 50 – Guarulhos – SP,

A Colliers International do Brasil (“Colliers”) declara que:

- Os fatos contidos neste laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo foram desenvolvidas, assim como este laudo foi preparado em conformidade com as normas da *International Valuation Standards*, o Código de Ética e Conduta do *Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Mony Lacerda não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.



**ANEXO X**

---

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO RIO CAMPO GRANDE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## Avaliação de imóvel logístico

### Laudo de avaliação

Nº 8.841/2020

Preparado para: LOG COMMERCIAL PROPERTIES / LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Avenida Brasil, nº 41.432 – Bairro Campo Grande – Rio de Janeiro – RJ

Setembro, 2020

Accelerating success.

## COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



14 de setembro de 2020

LOG COMMERCIAL PROPERTIES  
LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação do imóvel logístico localizado em Rio de Janeiro – RJ  
Endereço: Avenida Brasil, nº 41.432 – Bairro Campo Grande – Rio de Janeiro – RJ

De acordo com 1º aditivo a proposta nº 7.432/2020, assinada na data de 10 de setembro de 2020, Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value* com modelos inflacionados exclusivamente para estruturação de fundo de investimento imobiliário.

Em caráter de exceção não foi possível realizar a vistoria da propriedade devido ao advento relacionado à pandemia do Corona vírus (COVID-19). Contudo, utilizou-se os aspectos físicos do imóvel e da região de acordo com a vistoria realizada em 30 de outubro de 2019 para confecção do laudo 8.155/2019.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste laudo de avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Diretor



Accelerating success.





## ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO .....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO .....	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO .....	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO .....	8
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE .....	9
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO .....	9
5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES .....	9
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	10
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	11
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS .....	11
7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....	11
7.2.1 METODOLOGIA .....	11
7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS .....	11
7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES .....	12
7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA .....	15
7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO .....	15
7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....	15
7.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS .....	16
7.4 METODOLOGIA .....	16
7.4.1 PREMISSAS ESPECIAIS .....	16
7.4.2 PREMISSAS GERAIS .....	16
7.4.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS .....	19
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES .....	20
9. TERMO DE ENCERRAMENTO .....	21
ANEXOS	
I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	
II – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
III – TRATAMENTO POR FATORES	
IV – FLUXO DE CAIXA	
V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
VI – DOCUMENTOS	
VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	
VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO	
IX – DECLARAÇÃO	

Accelerating success.



## 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

### IMÓVEL LOGÍSTICO EM CAMPO GRANDE – RJ

<b>Solicitante:</b>	LOG COMMERCIAL PROPERTIES
<b>Fundo de Investimento Imobiliário:</b>	LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
<b>Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário:</b>	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
<b>Finalidade e uso pretendido:</b>	Estimativa do valor de mercado para locação e <i>fair value</i> do imóvel, com modelos inflacionados, exclusivamente para estruturação de fundo de investimento imobiliário.
<b>Data de referência:</b>	Setembro de 2020
<b>Data da vistoria:</b>	A última vistoria realizada pela Colliers foi em 30 de outubro de 2019.
<b>Endereço:</b>	Avenida Brasil, nº 41.432 – Bairro Campo Grande
<b>Município:</b>	Rio de Janeiro – RJ
<b>Área de terreno:</b>	93.997,34 m <sup>2</sup> (conforme capítulo 3 deste laudo)
<b>Área de construção:</b>	52.868,90m <sup>2</sup> (conforme capítulo 3 deste laudo)
<b>Tipologia do imóvel:</b>	Logístico
<b>Metodologias:</b>	Valor de locação: Método comparativo direto <i>Fair value</i> : Método da capitalização da renda
<b>Valor de mercado para locação:</b>	R\$ 990.000/mês (Novecentos e noventa mil reais mensais)
<b><i>Fair value</i> com premissas especiais:</b>	R\$ 170.900.000,00 (Cento e setenta milhões e novecentos mil de reais)
<b>Grau de fundamentação obtido:</b>	Valor de locação: Grau II <i>Fair value</i> : Grau II
<b>Grau de precisão obtido:</b>	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Não se aplica

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



## 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com 1º aditivo a proposta nº 7.432/2020, assinada na data de 10 de setembro de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Avenida Brasil, nº 41.432 – Bairro Campo Grande – Rio de Janeiro – RJ, para a data-base de setembro de 2020 para a LOG COMMERCIAL PROPERTIES, doravante chamada "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para locação e do *fair value* com modelos inflacionados do referido imóvel localizado em Campo Grande - RJ, exclusivamente para estruturação do fundo de investimento imobiliário LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo todas as informações verificadas e os cálculos realizados.

Foi emitido outro laudo de número 8.812/20, para a Cliente, referente ao mesmo imóvel em mesma data-base, considerando fluxo de caixa real. Porém, foi solicitado pela a cliente que exclusivamente para análise de estruturação do fundo, se considere o fluxo de caixa nominal. Em virtude de os aniversários dos contratos vigentes serem em datas diferentes da data base houve uma variação de valor final do imóvel em 0,35%, ou seja, considerada imaterial.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para locação e do *fair value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de de estruturação de fundo de investimento imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o método comparativo direto de mercado.

O *fair value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o método da capitalização da renda.

As bases de valores adotadas foram a do valor de mercado para locação e *fair value*, definidos pelo *Red Book* como:

**Valor de mercado para locação**

## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES



*“O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.”<sup>1</sup>*

#### *Fair value*

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.<sup>2</sup>*

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

#### **Vistoria**

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors.

Dentro dessas diretrizes, foi acordado com a Cliente na proposta acima referida, que não seria efetuada vistoria do imóvel, assumindo-se que não houve mudanças no imóvel nem na região em seu entorno desde a vistoria realizada em 30 de outubro de 2019 para confecção do laudo 8.155/2019. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS - *Royal Institution of Chartered Surveyors* para esta situação de pandemia.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos no anexo VII deste laudo, referentes aos “Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes”.

A Cliente quando do recebimento do relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à *Colliers*.

---

<sup>1</sup> Tradução livre para “Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” – **Red Book**.

<sup>2</sup> Tradução livre para: Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.<sup>2</sup> – **Red Book**



### 3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados a Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do imóvel (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura pública ou instrumento particular de venda e compra do imóvel;
- Contratos de locação do imóvel;
- *Rent roll* atualizado do imóvel;
- Plantas do imóvel, com quadro de áreas; e
- Notificação de lançamento do IPTU – exercício atual.

A *Colliers* recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent roll* de julho de 2020;
- Resumo dos ativos, contendo as áreas de terreno e ABLs de cada um.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de terreno	Frente principal	Área construída
Resumo dos ativos	93.997,34 m <sup>2</sup>		52.868,90 m <sup>2</sup>
<i>Rent Roll</i>			52.868,90m <sup>2</sup>

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do terreno: 93.997,34 m<sup>2</sup>, conforme resumo dos ativos
- Área construída total: 52.868,90 m<sup>2</sup>, conforme *rent roll*



## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

<b>Endereço:</b>	Avenida Brasil, nº 41.432 – Bairro Campo Grande
<b>Cidade – Estado:</b>	Rio de Janeiro – RJ
<b>Densidade de ocupação:</b>	Média
<b>Padrão econômico:</b>	Médio
<b>Categoria de uso predominante:</b>	Residencial / Industrial
<b>Acessibilidade:</b>	Boa

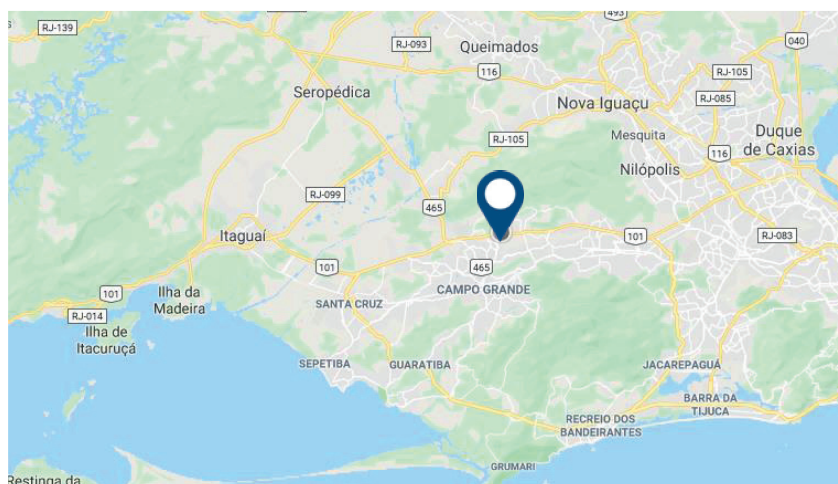


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

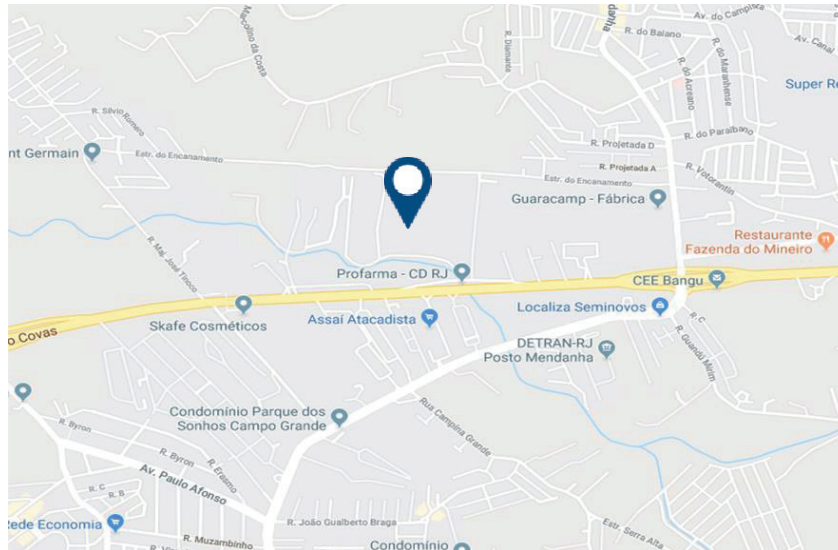


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

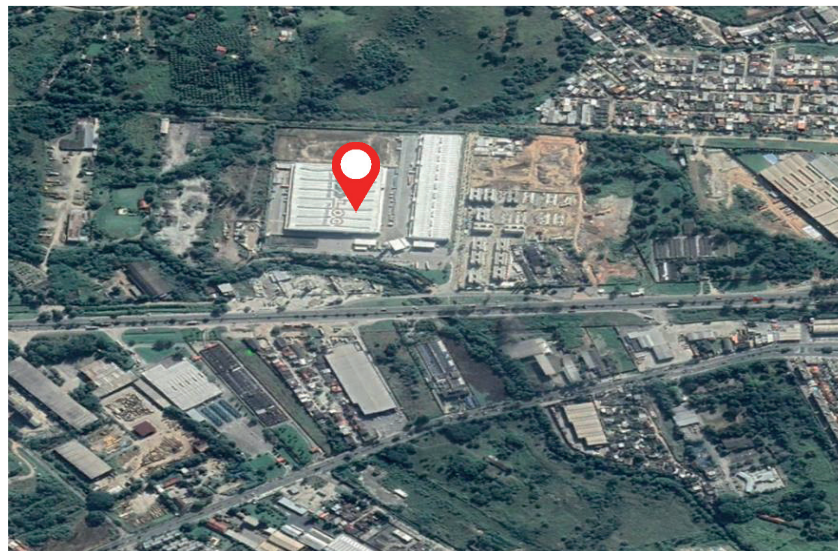


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH





#### 4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

<b>Distância do centro:</b>	Aproximadamente 35,00 km
<b>Melhoramentos públicos:</b>	Rede de água, coleta de lixo, energia elétrica, esgoto pluvial, esgoto sanitário, arborização, iluminação pública, pavimentação e telefone.
<b>Transporte público:</b>	Linha de ônibus na própria Avenida Brasil a aproximadamente 300,00 metros
<b>Principais vias de acesso:</b>	Avenida Brasil
<b>Atividades econômicas em um raio de 500 metros:</b>	Creche municipal, serviços de transporte, hipermercados, postos de gasolina, fábrica de bebidas, correios e comércios de âmbito local.
<b>Pontos de destaque:</b>	Guaracamp -Fábrica, CEE dos Correios, Detran RJ – Posto Mendanha, Creche Municipal Mário Lombardi, Andrade Gutierrez, Assaí Atacadista.





## 5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

<b>Frente:</b>	Abaixo do nível do logradouro
<b>Configuração:</b>	Polígono Irregular
<b>Dimensão:</b>	93.997,34 m <sup>2</sup>
<b>Infraestrutura:</b>	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
<b>Acesso:</b>	Avenida Brasil
<b>Topografia:</b>	Em active

### 5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

<b>Tipologia do imóvel:</b>	Imóvel logístico
<b>Estacionamento:</b>	O imóvel possui duas áreas de estacionamento, uma próxima à portaria e outra ao lado do galpão principal
<b>Estrutura:</b>	Concreto Armado
<b>Cobertura:</b>	Telha metálica trapezoidal
<b>Fachada:</b>	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto
<b>Piso:</b>	Cimentado e azulejo
<b>Paredes:</b>	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
<b>Idade considerada:</b>	5 anos
<b>Estado de conservação:</b>	Entre novo e regular (B)



## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dentre as principais características observadas no imóvel em estudo e no mercado em que ele está inserido, podem-se destacar os seguintes pontos:

<b>PONTOS FORTES</b>	<b>DESAFIOS</b>
- Boa localização, próximo a vias expressas da região, o que facilita a operação logística.	- Carência de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviço de âmbito local no entorno.
<b>OPORTUNIDADES</b>	<b>AMEAÇAS</b>
	- Existência de grandes áreas sem ocupação definida, o que aliado ao potencial logístico da cidade, pode indicar uma futura concorrência;

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de liquidez para locação:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para locação:	Média
Prazo de absorção para locação:	2 meses
Cenário de liquidez para venda:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para venda:	Baixa
Prazo de absorção para venda:	12 meses
Público-alvo:	Empresas de médio e grande porte e investidores de grande porte



## 7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR 14.653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 – Procedimentos gerais, 2 – Imóveis urbanos e 4 – Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM N° 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

### 7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

#### 7.2.1 METODOLOGIA

Para avaliação do valor de mercado para locação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, uma vez que tanto as características do imóvel como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é a recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza.

#### 7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 7 (sete) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo II – Elementos comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão, idade e estado de conservação e área construída que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **tratamento por fatores** para a estimativa do valor unitário básico de locação.



### 7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

#### Fator de fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 20%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

#### Fator de transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na tabela 1. – Índices locais do anexo VIII – Tabelas para avaliação, e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da via, II – Melhoramentos públicos e III – Características de ocupação.

Os índices de local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da via e do Grupo II – Melhoramentos públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{\text{transp}} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP) \times pt)$$

Onde:

F<sub>transp</sub>: Fator transposição

ILAVA: Índice de local correspondente ao imóvel avaliando

ILCOMP: Índice de local correspondente ao elemento comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis



### Coefficiente de grandeza de área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora PINI:

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

### Fator padrão construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na tabela 4 do anexo VIII – Tabelas para avaliação.

*Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.*

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + ((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP) \times pc$$

Onde:

F<sub>pc</sub>: Fator padrão construtivo

PdAVA: Padrão construtivo correspondente ao imóvel avaliando

PdCOM: Padrão construtivo correspondente ao elemento comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis



### Fator de depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de mercado para locação.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **tabelas de 5 a 7 do anexo VIII – Tabelas para avaliação.**

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc$$

Onde:

Fdep: Fator depreciação

FOC<sub>AVA</sub>: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao imóvel avaliando

FOC<sub>COMP</sub>: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao elemento comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



#### 7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	1.773,00 m <sup>2</sup>
Índice de Local:	207,58
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	B
Idade Considerada (anos):	5
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,972
Cota-parte de construção:	70%
Cota-parte de terreno:	30%

#### 7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no anexo III – Tratamento por fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico de locação:

. Valor unitário básico de locação: **R\$ 18,74/m<sup>2</sup>/mês**

#### 7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário básico de locação pela área total construída do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de mercado para locação: Valor unitário básico de locação x Área total construída

Valor de mercado para locação: R\$ 18,74/m<sup>2</sup>/mês x 52.868,90 m<sup>2</sup>

Valor de mercado para locação: R\$ 990.896,11/mês

Em números redondos:

**Valor de mercado para locação:**  
**R\$ 990.000,00/mês**  
 (Novecentos e noventa mil reais mensais)

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



## 7.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS

## 7.4 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo método da capitalização da renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de mercado para venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda nominal prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

## 7.4.1 PREMISSAS ESPECIAIS

Este estudo também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 2,00%.

## 7.4.2 PREMISSAS GERAIS

## a) Receitas operacionais projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contratos vigentes

A tabela abaixo indica as principais características dos contratos vigentes, sendo essas informações fornecidas pelo cliente:

Locatário	Área Locado (m²)	2020 R\$/m²/mês	2021 R\$/m²/mês	2022 R\$/m²/mês	2023 R\$/m²/mês	2024 R\$/m²/mês	2025 R\$/m²/mês	2026 R\$/m²/mês	2027 R\$/m²/mês							
APLAN LOGÍSTICA E TRANSPORTES EIRELI	1.026,0	56.908	17,5	-	-	-	-	-	-							
BRASIL COMERCIO DISTRIBUICAO E LOGISTICA EIRELI	4.839,2	421.009	34,5	842.017	14,5	844.356	14,5	873.391	15,0	825.080	15,5	-	-	-	-	
NETBYFILE BRASIL GESTAO DA INFORMACAO LTDA	1.160,0	128.513	24,0	151.783	18,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PROFARMA DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS FARMACEUTICOS SA	25.226,8	3.286.200	21,7	6.572.401	21,7	6.572.401	21,7	6.572.401	21,7	6.572.401	21,7	6.572.401	21,7	1.095.400	21,7	
SUPERMERCADO BARRA DESTE	6.407,7	555.209	34,4	1.110.417	14,4	1.110.417	14,4	832.813	14,4	-	-	-	-	-	-	
USADIMAZ LTDA	1.801,0	144.174	15,0	288.347	15,0	288.347	15,0	24.009	15,0	-	-	-	-	-	-	
ZVTEL COMMUNICATIONS DO BRASIL LTDA	3.809,0	350.340	15,0	375.168	15,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PROFARMA DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS FARMACEUTICOS SA	9.962,6	-	1.978.137	18,5	2.152.535	18,0	2.152.535	18,0	2.152.535	18,0	2.152.535	18,0	2.152.535	18,0	1.255.645	18,0



## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES



- Aluguel – Contratos hipotéticos

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- o Duração do contrato: 60 meses
- o Valor de locação: conforme item 7.2.6 Valor de locação
- o Vacância entre contratos: 2 meses
- o Carência: 1 mês
- o Probabilidade de renovação: 90%
- o Crescimento real 1º ano: 0% ao ano
- o Crescimento real estabilizado: 1,50% ao ano
- o Área bruta locável: 52.868,90 m<sup>2</sup>

Nota1: A probabilidade de renovação pondera proporcionalmente a vacância entre contratos.

#### b) Despesas operacionais projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e manutenção

Durante o período de vacância entre contratos de 2 meses, considerando probabilidade de renovação de 95%, incidem as seguintes despesas:

- o IPTU: R\$ 0,75/m<sup>2</sup>/mês
- o Manutenção: R\$ 3,20/m<sup>2</sup>/mês

- Comissão de locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 vez o valor do aluguel.

- Comissão de venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,50% do valor de venda.

- Fundo de reposição de ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e

## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES



manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Não foi considerado um FRA para esta avaliação, pois esta despesa já está prevista nos custos recorrentes do fundo imobiliário a ser estruturado.

#### c) Valor de saída do investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,25% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado operacional líquido do período 11}}{\text{Terminal cap rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 2%.

#### d) Taxa de desconto

Foi adotada a taxa de desconto nominal, ou seja, leva em conta a inflação, de 11,50% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 2%.

#### e) Inflação

A projeção de inflação se baseou no relatório de projeções de longo prazo de IGPM e IPCA do Itaú BBA de 04/09/2020. Com isso, a inflação do primeiro ano foi ponderada pelos dois índices na proporção dos aluguéis vigentes, conforme informado pelo cliente. Com isso, a inflação do primeiro ano do fluxo foi projetado e 5%.a.a. e do segundo ano em diante a projeção foi estabilizada em 3%.a.a.

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES

---



Todos os números apresentados neste laudo são nominais, ou seja, tanto as despesas quanto as receitas foram projetadas considerando a inflação.

#### 7.4.3 *FAIR VALUE* COM PREMISSAS ESPECIAIS

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 11,50% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

*Fair Value* com Premissas Especiais:  
R\$ 170.900.000,00  
(Cento e setenta milhões e novecentos mil de reais)



## 8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

**Valor de mercado para locação:** R\$ 990.000,00/mês

**Fair value com Premissas Especiais:** R\$ 170.900.000,00

O método comparativo direto com tratamento por fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o método da capitalização da renda foi o método escolhido para avaliação do seu *fair value*, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

**Valor de mercado para locação:**  
R\$ 990.000,00/mês  
(Novecentos e noventa mil reais mensais)

**Fair Value com Premissas Especiais:**  
R\$ 170.900.000,00  
(Cento e setenta milhões e novecentos mil de reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico de mercado.

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



## 9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem quotas do fundo de investimento imobiliário proprietário dos imóveis.

Este laudo é composto por 21 (vinte e uma) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 14 de setembro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

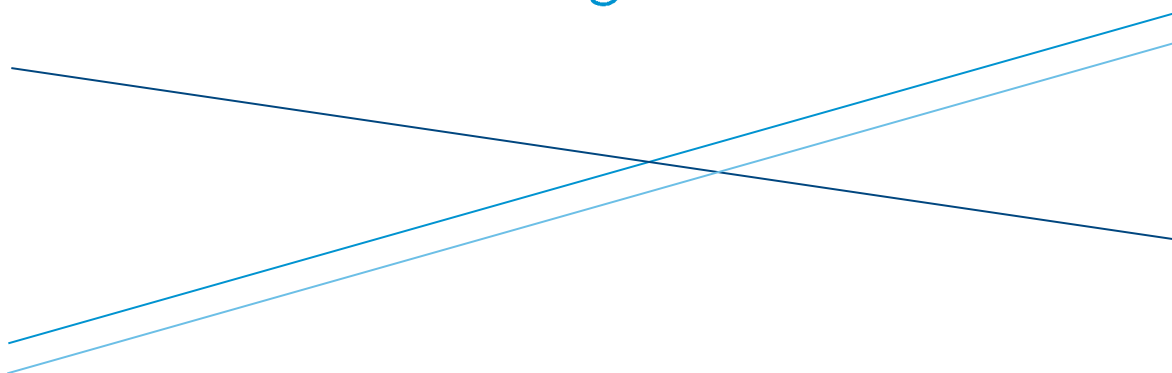
Diretor





# Anexo I

## Relatório Fotográfico





Relatório fotográfico realizado em outubro de 2019



Via de acesso, com o imóvel à direita



Acesso ao imóvel





Área de estacionamento



Área de estacionamento







Área de manobra



Área de manobra e docas



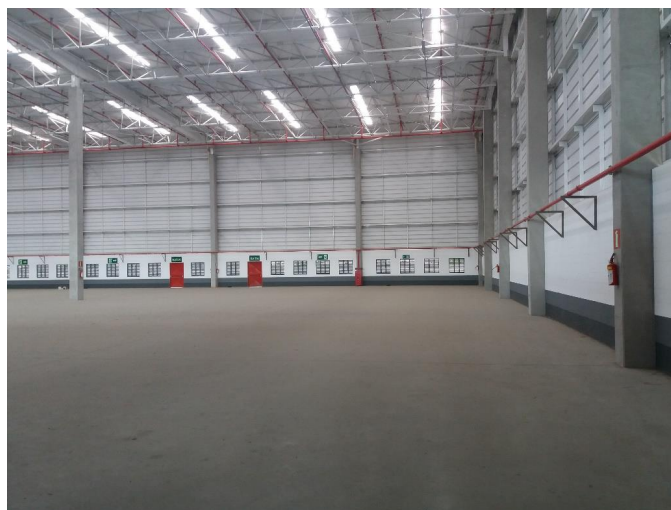


Área de circulação



Área de galpão e marquise





Área interna do galpão



Área interna do galpão





Fachada do galpão



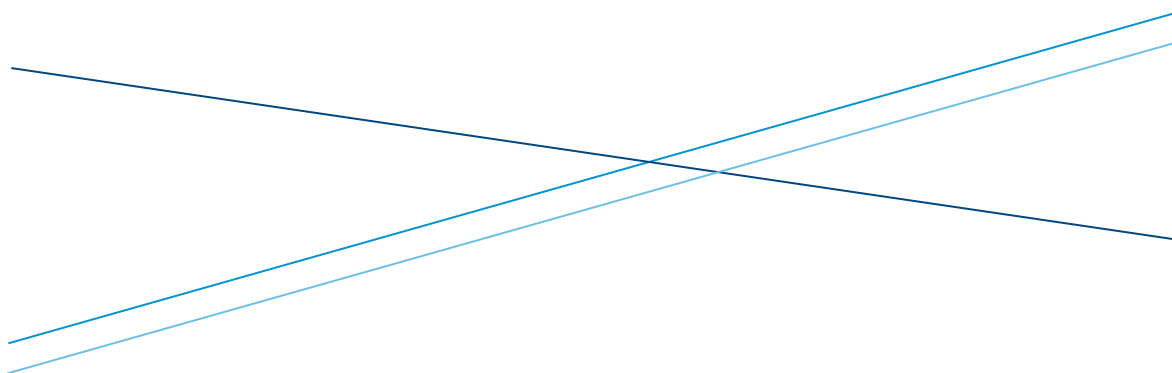
Limite do terreno





# Anexo II

## Elementos comparativos



Laudo de avaliação  
LOG COMMERCIAL PROPERTIES

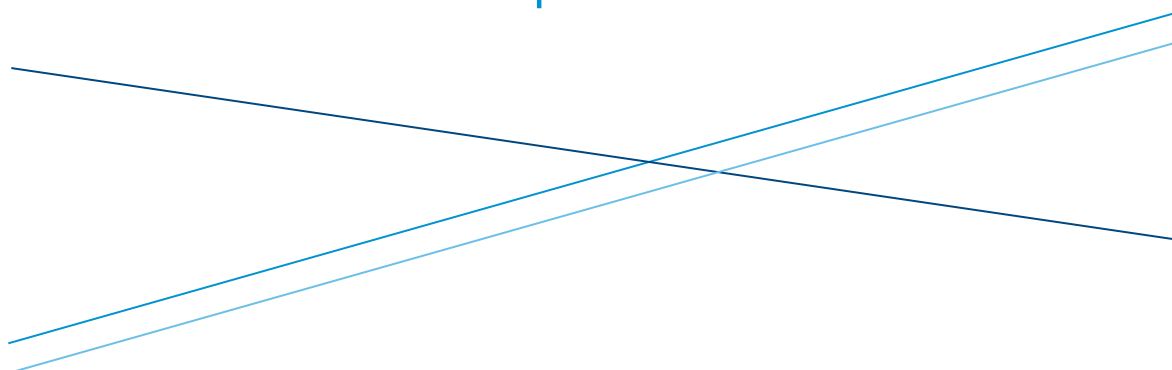


#	Endereço	Área Construída	Preço	Outra/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	País do Construtivo	Valor Unitário	Fonte de Informação
1	Rua Coelha de Rocha, 304 - Bairro Jaqueira Park - Duque de Caxias	4.105,00 m <sup>2</sup>	R\$ 65.854,00	Outra	4	B	0,976	-326	R\$ 16,00/m <sup>2</sup>	Ilhas - Erasf Ferreira - tel. (11) 5504-2952
2	Rodovia Washington Luiz, km 22 - SP - Duque de Caxias	5.312,77 m <sup>2</sup>	R\$ 127.741,65	Outra	2	A	0,968	-326	R\$ 23,00/m <sup>2</sup>	G.P. - Regra zero Tel. (11) 5500-3605
3	Estrada R. de Caxias, 319 - 508m - Duque de Caxias	6.960,00 m <sup>2</sup>	R\$ 112.110,00	Outra	2	A	0,968	0,972	R\$ 16,00/m <sup>2</sup>	Acronomy - investimentos - Kennedy (48) 5 - tel (11) 3224-2300
4	Avenida O. J. Mall - Mall - Duque de Caxias	2.265,41 m <sup>2</sup>	R\$ 54.649,84	Outra	0	B	0,959	-326	R\$ 24,00/m <sup>2</sup>	Algorit Tel. (21) 2246-9209
5	Rua Enxak, 2207 - G.P. - Duque de Caxias	5.799,29 m <sup>2</sup>	R\$ 102.352,00	Outra	9	B	0,945	-326	R\$ 17,50/m <sup>2</sup>	G.P. - Regra zero Tel. (11) 5500-3605
6	Estr. 300 Duque de Caxias - Centro - Duque de Caxias	7.047,74 m <sup>2</sup>	R\$ 22.073,76	Outra	2	C	0,910	-326	R\$ 3,12/m <sup>2</sup>	G.P. - Regra zero - Jorhán 3038 Tel. (21) 3242-015
7	Estr. de Lima, 301 - IAP - Invern. anal. Alencar - Duque de Caxias	8.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 306.020,00	Outra	8	C	0,937	-326	R\$ 37,20/m <sup>2</sup>	R0 Capital - Renato - Saralino Tel. (11) 3127-2703



# Anexo III

## Tratamento por fatores







### Homogeneização dos valores unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor unitário homogeneizado} = \text{Valor unitário} \times \text{Fator final}$$

Comparativo	Preço Unitário +	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ( $\sum f - n + 1$ )	Valor Unitário Homogeneizado
1	12,800	0,943	1,111	1,000	0,997	1,051	R\$ 13,45/m <sup>2</sup>
2	17,200	0,943	1,139	1,000	0,989	1,071	R\$ 18,42/m <sup>2</sup>
3	14,800	1,024	1,166	1,255	0,989	1,434	R\$ 21,22/m <sup>2</sup>
4	19,200	1,024	1,066	1,000	1,025	1,115	R\$ 21,41/m <sup>2</sup>
5	16,400	1,000	1,142	1,000	1,017	1,159	R\$ 19,01/m <sup>2</sup>
6	19,200	1,000	0,936	1,000	1,045	0,981	R\$ 18,84/m <sup>2</sup>
7	13,600	1,024	1,336	1,000	1,026	1,386	R\$ 18,85/m <sup>2</sup>

### Cálculo do valor unitário básico

O valor unitário básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 131,20 /m <sup>2</sup>
Total de Comparativos:	7
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ):	R\$ 18,74 /m <sup>2</sup>
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior:	R\$ 13,12 /m <sup>2</sup>
Limite Superior:	R\$ 24,37 /m <sup>2</sup>
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 131,20 /m <sup>2</sup>
Total de Comparativos:	7
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ):	R\$ 18,74 /m <sup>2</sup>

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.





### Intervalo de confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança. Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor unitário básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

$t_c$  : Ponto crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da distribuição t de Student

$\sigma$ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	7
Número de Graus de Liberdade:	6
Tabela t ( $t_c$ de Student):	1,44
Desvio-padrão:	2,63
Limite Inferior:	R\$ 17,31 /m <sup>2</sup>
Limite Superior:	R\$ 20,17 /m <sup>2</sup>

### Campo de arbítrio

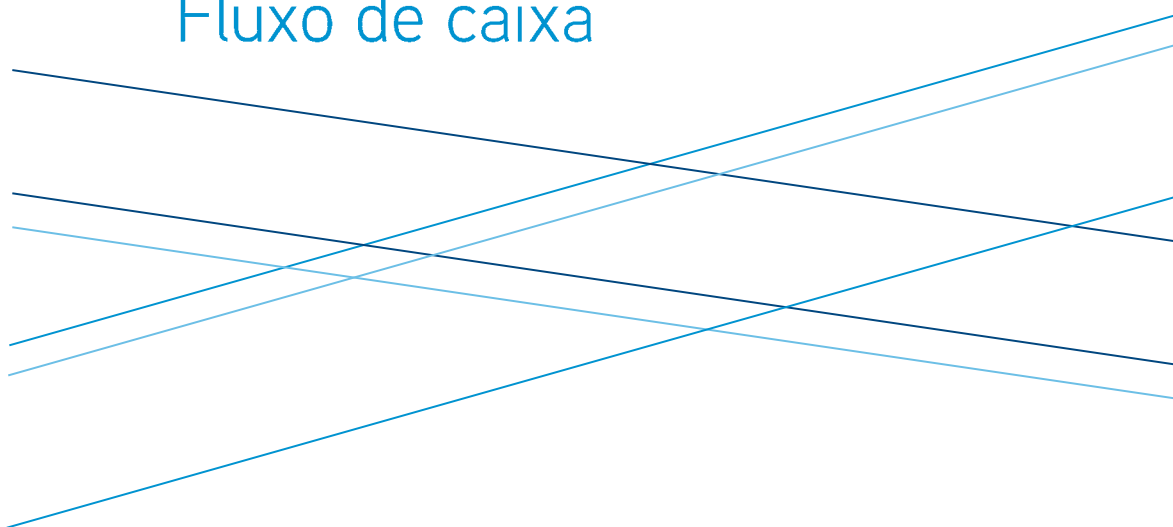
Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior:	R\$ 13,45 /m <sup>2</sup>
Limite Superior:	R\$ 21,41 /m <sup>2</sup>
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior:	R\$ 15,93 /m <sup>2</sup>
Limite Superior:	R\$ 21,41 /m <sup>2</sup>



# Anexo IV

## Fluxo de caixa



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



## Campo Grande - Resumo Anualizado

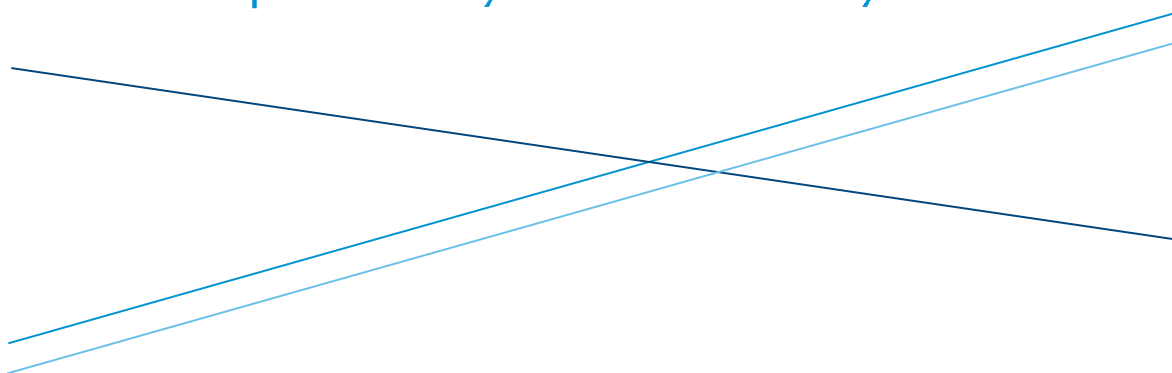


Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
<b>Receitas Brutas</b>											
Locação	11.488.530	12.786.261	13.282.251	14.047.691	14.717.423	15.297.102	14.541.475	15.985.123	16.356.545	17.522.059	18.898.024
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de Receitas</b>	<b>11.488.530</b>	<b>12.786.261</b>	<b>13.282.251</b>	<b>14.047.691</b>	<b>14.717.423</b>	<b>15.297.102</b>	<b>14.541.475</b>	<b>15.985.123</b>	<b>16.356.545</b>	<b>17.522.059</b>	<b>18.898.024</b>
<b>Despesas de Operação</b>											
IPU	543	0	742	0	2.687	0	5.644	0	0	0	0
Condomínio	3.255	0	4.465	0	16.120	0	33.862	0	0	0	0
Gestão de Locação											
<b>Total das Despesas de Operação</b>	<b>3.798</b>	<b>0</b>	<b>5.197</b>	<b>0</b>	<b>18.807</b>	<b>0</b>	<b>39.506</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultado Operacional Líquido</b>	<b>11.464.732</b>	<b>12.786.261</b>	<b>13.277.054</b>	<b>14.047.691</b>	<b>14.698.616</b>	<b>15.297.102</b>	<b>14.501.969</b>	<b>15.985.123</b>	<b>16.356.545</b>	<b>17.522.059</b>	<b>18.898.024</b>
<b>Comissão de Locação &amp; FRA</b>											
Comissão de Locação	90.431	0	32.904	137.540	108.547	113.232	861.963	41.004	171.400	135.269	141.108
Fundo de Reposição de Ativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>90.431</b>	<b>0</b>	<b>32.904</b>	<b>137.540</b>	<b>108.547</b>	<b>113.232</b>	<b>861.963</b>	<b>41.004</b>	<b>171.400</b>	<b>135.269</b>	<b>141.108</b>
<b>Perpetuidade</b>											
Valor Residual										260.662.400	
Comissão de Venda										3.909.936	
<b>Valor de Venda Líquido</b>										<b>266.752.464</b>	
<b>Fluxo de Caixa</b>	<b>11.374.301</b>	<b>12.786.261</b>	<b>13.244.150</b>	<b>13.910.151</b>	<b>14.590.069</b>	<b>15.183.870</b>	<b>13.640.006</b>	<b>15.944.119</b>	<b>16.185.145</b>	<b>17.413.254</b>	<b>18.756.916</b>



# Anexo V

## Especificação da avaliação



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14.653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os graus de fundamentação e de precisão a seguir descritos:

## Grau de fundamentação

## Valor de locação – Método comparativo direto

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALORI			X	Adoção de situação paradigmática
		GRAU III	GRAU II	GRAU I		
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	X	3	
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a	
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea						

PONTUAÇÃO 8

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



## Fair Value – Método da capitalização da renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III	GRAU II	GRAU I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Simétrica, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento <sup>1)</sup>	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura	Simétrica da conjuntura	
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

<sup>1)</sup> Só para empreendimento em operação.

**PONTUAÇÃO** 14

**FUNDAMENTAÇÃO** GRAU II

## Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

## Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos



## Grau de precisão

### Valor de locação – Método comparativo direto

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 17,31 /m <sup>2</sup>
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 20,17 /m <sup>2</sup>
Amplitude:	R\$ 2,86 /m <sup>2</sup>
Média:	R\$ 18,74 /m <sup>2</sup>
Amplitude/Média:	15%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média < 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média < 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média < 50%
SFM CLASSIFICAÇÃO (Nihi)	Amplitude/Média > 50%

### Fair Value – Método da capitalização da renda

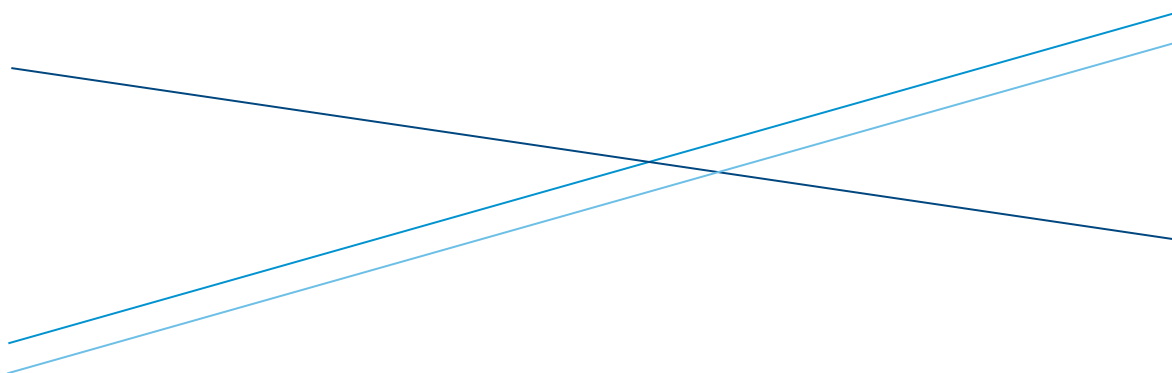
Para o método da capitalização da renda não se aplica a apuração do grau de precisão.





# Anexo VI

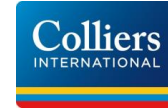
## Documentos





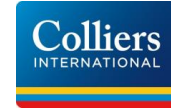
## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Data	Nome do Projeto.	Galpão / Fase	%LOG	ABL por Galpão / Fase	ABL por Galpão / Fase %LOG	Status Desenvolvimento	% Vacância
jul/20	LOG Fortaleza	1	89,13%	21.633,75	19.283,11	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Fortaleza	2	89,13%	19.665,70	17.528,90	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Fortaleza	3A	89,13%	10.285,36	9.167,79	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Fortaleza	3B	89,13%	11.590,07	10.330,74	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Fortaleza	3C	89,13%	10.769,56	9.599,38	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Fortaleza	4	89,13%	12.072,22	10.760,50	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Fortaleza	5	89,13%	21.317,54	19.001,26	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Fortaleza	Ampliação 5	89,13%	4.010,75	3.574,96	EM DESENVOLVIMENTO	N/A
jul/20	LOG Gaiolli	1	100,00%	15.696,64	15.696,64	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Gaiolli	2	100,00%	17.291,47	17.291,47	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Rio_Campo Grande	Ampliação 2	100,00%	9.962,60	9.962,60	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Rio_Campo Grande	1	100,00%	17.679,55	17.679,55	EM OPERAÇÃO	0,0%
jul/20	LOG Rio_Campo Grande	2	100,00%	25.226,60	25.226,60	EM OPERAÇÃO	0,0%





## Anexo VII

# Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes



## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES



1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.



## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES

---



11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.





## Anexo VIII

# Tabelas para avaliação





Tabela 1 – Índices locais

## I. Características da via

Transitabilidade da via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

## II. Melhoramentos públicos

Melhoramentos públicos	
Água encanada	10
Esgoto	6
Luz pública	8
Luz domiciliar	11
Telefone	2
Gás canalizado	1
Guias e sarjetas	5

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Pavimentação	
Asfalto/Concreto liso	20
Paralelepípedo/Blocos de concreto	15
Cascalho ou pedra	8
Terra	0

Transporte coletivo	
No local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

## III. Características de ocupação

Densidade de edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
	0,93
Classe média-baixa	1,00
	1,13
Classe média	1,25
	1,38
Classe média-alta	1,50
	1,75
Classe alta	2,00



Fator comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de desapropriações/Secretaria dos negócios jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de topografia

Topografia	Depreciação
Situação paradigma: Terreno plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP: 2011







Tabela 3 – Fatores de consistência de solo

Situação	Depreciação
Situação paradigma: Terreno seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de padrão

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simple	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simple	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simple	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simple	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simple	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007



Tabela 5 – Vida útil e valor residual

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20





Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Cobertura	Simple	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre novo e regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09%
E	Necessitando de reparos simples	18,0%
F	Entre necessitando de reparos simples a importantes	33,20%
G	Necessitando de reparos importantes	52,60%
H	Entre necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20%
I	Edificação sem valor	100%

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007



## Laudo de avaliação

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Tabela 7 – Fator k

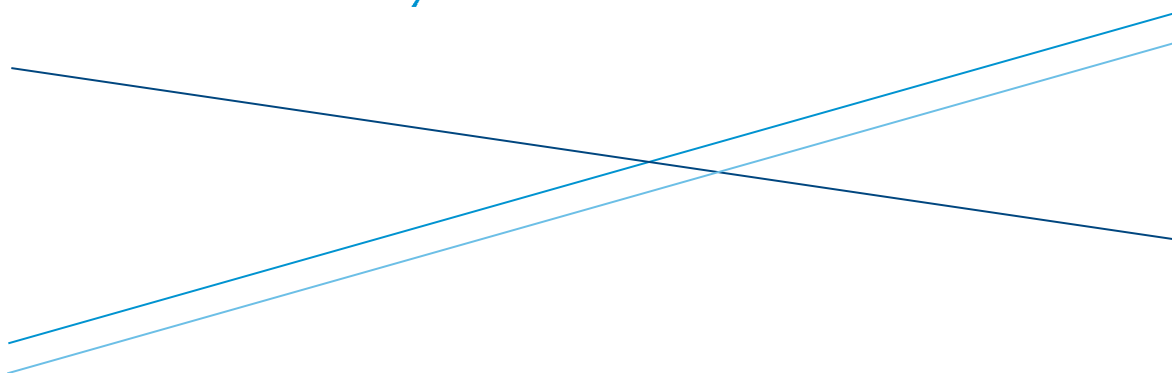
Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 16,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%		A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 16,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
0	1,0000	0,9968	0,9746	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2460	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4106	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8146	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5506	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3796	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8336	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,3917	0,3830	0,3611	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3673	0,3592	0,3387	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0737	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6719	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0424	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers (a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel)



# Anexo IX

## Declaração





## Laudo de avaliação

### LOG COMMERCIAL PROPERTIES

---



Ref: Avenida Brasil, nº 41.432 – Bairro Campo Grande – Rio de Janeiro – RJ

A Colliers International do Brasil (“Colliers”) declara que:

- Os fatos contidos neste laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo foram desenvolvidas, assim como este laudo foi preparado em conformidade com as normas da *International Valuation Standards*, o Código de Ética e Conduta do *Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Helton Ribeiro vistoriou o imóvel; Mony Lacerda não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)