

**ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, RESTRINGINDO-SE O PRESENTE PROSPECTO TÃO E SOMENTE À ADMISSÃO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO, NOS TERMOS DO ARTIGO 15, § 2º, DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (“CVM”) Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, CONFORME ALTERADA (“INSTRUÇÃO CVM 476”)**

**PROSPECTO DO**

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ/ME Nº 36.200.677/0001-10

Código ISIN: BRGTLGCTF009

Código de negociação na B3: GTLG11

Typo ANBIMA: FII de Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística



Este é o prospecto do **GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 36.200.677/0001-10 (“**Fundo**”), representado por sua administradora, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“**Administradora**”), é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento (“**Regulamento**”) e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial os artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil; a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”); a Lei nº 8.668/93; e o Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“**Código Anbima**”) vigente na data deste Prospecto, preparado para permitir a negociação das cotas do Fundo no mercado secundário em linha com o ARTIGO 15, § 2º, da Instrução CVM 476.

A constituição do Fundo foi formalizada por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Odachi – Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pela Administradora em 13 de janeiro de 2020 (“**Instrumento de Constituição**”), devidamente registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 24 de janeiro de 2020, sob o nº 2.021.568. A versão vigente do Regulamento foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de 6ª (Sexta) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado pela Administradora em 22 de julho de 2021 (“**Instrumento Particular de Alteração**”).

Fica desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“**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 Cotas do Fundo, este Fundo 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, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“**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) Cotistas; 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 cumulativamente atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor. Tratamento fiscal diferenciado pode ser concedido aos Cotistas residentes ou domiciliados no exterior, conforme será detalhado no presente Prospecto.

A **GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 165, 17º andar, sala 80, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04538-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.172.045/0001-18 (“**GTIS**”) presta ao Fundo os serviços de gestão de recursos da carteira (“**Gestor**”), nos termos da Instrução CVM 472. A GTIS obteve autorização da CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.514, de 8 de março de 2021.

As cotas de emissão do Fundo são de classe única (“**Cotas**”). A primeira emissão de Cotas (“**Primeira Emissão**”) foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de 5ª (Quinta) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado pela Administradora em 18 de junho de 2021, e por meio do “*Instrumento Particular de 6ª (Sexta) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado pela Administradora em 22 de julho de 2021, e distribuída pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador da Primeira Emissão**”), por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476 (“**Oferta**”). **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A PRIMEIRA EMISSÃO E A OFERTA, FAVOR CONSULTAR A SEÇÃO “SUMÁRIO DO FUNDO”, NA PÁGINA 13 DESTES PROSPECTO.**

**O FUNDO ESTÁ REGISTRADO NA CVM SOB O Nº 0320041.**

**ESTE PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA E DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO.**

**APÓS O ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE LOCK-UP, NOS TERMOS DO ART. 13 DA INSTRUÇÃO CVM 476, AS COTAS SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3 PARA INVESTIDORES QUALIFICADOS, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, E, APÓS A DISPONIBILIZAÇÃO DESTES PROSPECTO, PARA INVESTIDORES EM GERAL, NOS TERMOS DO ART. 15, § 2º DA INSTRUÇÃO CVM 476.**

**O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E A GTIS 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” DESTES PROSPECTO, NA PÁGINA 38 DESTES PROSPECTO.**

**O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GTIS OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.**

**O FUNDO COBRA UMA TAXA DE PERFORMANCE, NOS TERMOS DO REGULAMENTO E O ITEM “TAXA DE PERFORMANCE” NA SEÇÃO “SUMÁRIO DO FUNDO” NA PÁGINA 13 DESTES PROSPECTO.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO 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 DESTES PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.**

**TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO 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 E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS 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.**

**AS COTAS FORAM OBJETO DE OFERTA PÚBLICA REALIZADA PELO COORDENADOR DA PRIMEIRA EMISSÃO, MEDIANTE ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 476, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, JUNTO À CVM. SENDO ASSIM, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À EMISSÃO DAS COTAS, TAMPOUCO ESTE PROSPECTO. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PODEM SER OBTIDAS JUNTO À ADMINISTRADORA.**

**AS COTAS ESTÃO REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.**

**LEIA ESTE PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE TOMAR QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO NO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NA PÁGINA 38 DESTES PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>DEFINIÇÕES</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO</b> ..... | <b>15</b> |
| Outras informações .....  | 15        |
| Administradora .....  | 15        |
| <b>SUMÁRIO DO FUNDO</b> .....   | <b>18</b> |
| Objetivo do Fundo .....   | 18        |
| Base Legal .....  | 18        |
| Público-Alvo do Fundo .....   | 18        |
| Duração .....   | 18        |
| Exercício Social .....  | 18        |
| Administração, Escrituração e Custódia .....  | 18        |
| Obrigações da Administradora .....  | 18        |
| Gestão e Consultoria Imobiliária.....   | 19        |
| Obrigações da GTIS.....   | 20        |
| Política de Investimento .....  | 21        |
| Taxa de Administração .....   | 22        |
| Taxa de Performance .....   | 22        |
| Novas Emissões de Cotas e Capital Autorizado.....                                       | 25        |
| Assembleia Geral de Cotistas.....   | 26        |
| Conselho Diretivo.....  | 27        |
| Contrato de Gestão e Consultoria Especializada .....                                    | 28        |
| Política de Distribuição de Resultados .....  | 30        |
| Liquidação do Fundo .....   | 30        |
| Regras de Tributação do Fundo .....   | 31        |
| Principais Fatores de Risco do Fundo .....  | 33        |
| Primeira Emissão de Cotas do Fundo .....  | 33        |
| Carteira e Descrição dos Ativos .....   | 33        |
| Laudos de Avaliação.....  | 39        |
| Indenização Específica e Indenização Adicional pelos Antigos Proprietários .....        | 39        |
| CRIs Relacionados à Aquisição de Ativos do Fundo .....                                  | 40        |
| <b>FATORES DE RISCO</b> .....   | <b>44</b> |
| Riscos Institucionais .....   | 44        |
| Riscos de Mercado.....  | 47        |
| Riscos Relativos ao Fundo .....   | 53        |
| Riscos Relativos ao Setor Imobiliário.....  | 68        |
| <b>BREVE DESCRIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO</b> .....                        | <b>77</b> |
| Breve Histórico da Administradora .....   | 77        |
| Breve Histórico do Gestor e Consultor Especializado .....                               | 77        |
| Investimentos atuais no Brasil.....   | 80        |
| Imobiliário.....  | 81        |
| Edifícios Corporativos .....  | 81        |
| Industrial / Logística .....  | 81        |
| Residencial.....  | 82        |
| Hotelaria .....   | 82        |
| Equipe de gestão da GTIS Partners .....   | 82        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO .....</b>   | <b>88</b> |
| Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente .....  | 88        |
| Relacionamento da Administradora com a GTIS .....  | 89        |
| Relacionamento da Administradora com o Custodiante .....   | 89        |
| Relacionamento da GTIS com o Custodiante .....   | 89        |
| Relacionamento da GTIS com o Auditor Independente .....  | 89        |
| <b>ANEXOS .....</b>  | <b>91</b> |
| <b>ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO.....</b>   | <b>93</b> |
| <b>ANEXO II – REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO E INSTRUMENTO PARTICULAR DE<br/>ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO.....</b> | <b>95</b> |
| <b>ANEXO III – LAUDOS DE AVALIAÇÃO.....</b>  | <b>97</b> |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

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

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Administradora</b>               | <b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.  |
| <b>ANBIMA</b>                       | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.  |
| <b>Assembleia Geral de Cotistas</b> | Assembleia geral de Cotistas do Fundo.   |
| <b>Ativos da Carteira</b>           | O CLE, DCC, DCB e o DCR, quando referidos em conjunto.   |
| <b>Ativos do Fundo</b>              | Os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e os Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo.   |
| <b>Ativos Financeiros</b>           | Os seguintes ativos financeiros, de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos quais o Fundo poderá investir, excepcionalmente, para efeitos de gestão de caixa e liquidez: <ul style="list-style-type: none"><li>a) títulos públicos federais;</li><li>b) títulos emitidos pelo Tesouro Nacional;</li><li>c) Certificados de Depósito Bancário - CDB emitidos por instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco mínima correspondente a AA-;</li><li>d) cotas de fundos de investimento referenciados à Taxa DI (taxa de depósitos interbancários); e</li><li>e) 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.</li></ul> |
| <b>Ativos Imobiliários</b>          | Os seguintes ativos imobiliários nos quais o Fundo deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido: <ul style="list-style-type: none"><li>a) diretamente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo; e</li><li>b) indiretamente nos Imóveis Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo e suas limitações, mediante aquisição de <b>(i)</b> quotas ou ações de emissão de pessoas jurídicas cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo, <b>(ii)</b> cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito</li></ul>  |

consista no investimento em Imóveis Alvo; e (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário do segmento logístico cuja política de investimento seja consistente com a política de investimento do Fundo prevista no Regulamento e que visem ao investimento de no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.

|  |  |
|--|--|
| <b>Auditor Independente</b>            | <b>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Francisco Matarazzo, 1.400, 9º, 10º, 13º ao 17º andares, Torre Torino, CEP 05001-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20.  |
| <b>B3</b>                              | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.   |
| <b>BACEN</b>                           | Banco Central do Brasil.   |
| <b>Capital Autorizado</b>              | O limite de R\$8.000.000.000,00 (oito bilhões de reais) para novas emissões de cotas pela Administradora, conforme instruções da GTIS, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 33 do Regulamento.   |
| <b>CCB</b>                             | Cédula de Crédito Bancário.  |
| <b>CLE</b>                             | Significam 45 (quarenta e cinco) de um total de 62 (sessenta e dois) galpões industriais do empreendimento imobiliário denominado "Centro Logístico Embu – CLE", localizado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espraiada, na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, inscritos sob as matrículas nºs 6.327 a 6.357, 6.366 e 6.376 a 6.388 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo. |
| <b>CMN</b>                             | Conselho Monetário Nacional.   |
| <b>CNPJ/ME</b>                         | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.  |
| <b>Código ANBIMA</b>                   | "Código de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" da ANBIMA, vigente desde 01 de julho de 2021, conforme alterado.   |
| <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>Contrato de Gestão</b>              | "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteiras", celebrado entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo e a GTIS.   |
| <b>Coordenador da Primeira Emissão</b> | <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.   |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Conselho Diretivo</b>   | O Conselho Diretivo do Fundo, cujas principais funções serão, entre outras atribuições descritas no Capítulo VIII do Regulamento: <b>(i)</b> supervisionar as decisões de investimento a serem tomadas pela Administradora, conforme orientação da GTIS, em Ativos Imobiliários, <b>(ii)</b> monitorar as atividades e o desempenho do Fundo, incluindo os serviços prestados pela Administradora e pela GTIS; <b>(iii)</b> analisar, considerar e emitir parecer aos Cotistas sobre qualquer situação de conflito de interesses ou operações com partes relacionadas que requeiram aprovação em Assembleia Geral, em conformidade com o Regulamento e com a Instrução CVM 472, e <b>(iv)</b> apreciar a proposta de emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado apresentada pela Administradora, com o auxílio da GTIS, sem prejuízo da atribuição da Administradora de tomar as medidas cabíveis para aprovar a emissão nos termos da legislação aplicável. |
| <b>Cotas</b>               | As cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do patrimônio líquido do Fundo.  |
| <b>Cotistas</b>            | Os titulares de Cotas do Fundo.   |
| <b>CRI</b>                 | Certificado(s) de Recebíveis Imobiliários.  |
| <b>CSLL</b>                | Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.  |
| <b>Custodiante</b>         | <b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada.   |
| <b>CVM</b>                 | Comissão de Valores Mobiliários.  |
| <b>DCB</b>                 | O empreendimento imobiliário denominado "Distribution Center Barueri – DCB", localizado na Av. Piracema, nº 155, quadra 5, lotes 9 a 16 e 17 (parte), Tamboré, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrito sob a matrícula nº 216.733 do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de Barueri, Estado de São Paulo.  |
| <b>DCC</b>                 | O empreendimento imobiliário denominado "Distribution Center Cajamar – DCC", localizado na Rod. Anhanguera, km 31.775, na Cidade de Cajamar, Estado de São Paulo, inscrito sob as matrículas nº 173.420 a 173.434 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo.  |
| <b>DCR</b>                 | O empreendimento imobiliário denominado "Distribution Center Rodoanel – DCR", localizado na Av. Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, Jardim Vista Alegre, na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, inscrito sob as matrículas nº 11.163 a 11.174 do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo.   |
| <b>DDA</b>                 | DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.   |
| <b>Decreto nº 6.306/07</b> | Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.  |
| <b>Deliberação CVM 476</b> | Deliberação CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.   |



|   |  |
|---|--|
| <b>Dias Úteis</b>                           | Qualquer dia, exceto <b>(i)</b> sábados, domingos ou feriados nacionais no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e <b>(ii)</b> aqueles sem expediente na B3.  |
| <b>Emissão ou 1ª Emissão</b>                | A 1ª emissão de Cotas do Fundo.  |
| <b>Encargos do Fundo</b>                    | Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no artigo 47 da Instrução CVM 472 e em seu Regulamento.  |
| <b>Escriturador</b>                         | É o Custodiante.   |
| <b>Estados Unidos</b>                       | Estados Unidos da América.   |
| <b>Evento(s)</b>                            | Possui o significado atribuído no item “Taxa de Performance” na Seção “Sumário do Fundo” na página 13 deste Prospecto.   |
| <b>FII</b>                                  | Fundo de Investimento Imobiliário.   |
| <b>Fundo</b>                                | <b>GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.200.677/0001-10.  |
| <b>Gestor</b>                               | A GTIS, autorizada pela CVM para exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.514, de 8 de março de 2021.  |
| <b>Governo</b>                              | Governo da República Federativa do Brasil.   |
| <b>GTIS Partners</b>                        | O grupo econômico da GTIS, com sede em Nova Iorque e escritórios em São Paulo, São Francisco, Los Angeles, Atlanta, Paris e Munique.   |
| <b>GTIS</b>                                 | <b>GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165, 17º andar, sala 80, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04538-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.172.045/0001-18, Gestor e Consultor Especializado do Fundo. |
| <b>IGP-M</b>                                | O Índice Geral de Preços ao Mercado, publicado periodicamente pela Fundação Getulio Vargas, ou o índice de preços que vier a substituí-lo.   |
| <b>Imóveis Alvo</b>                         | Significa os empreendimentos imobiliários do segmento logístico, construídos para fins de geração de renda.  |
| <b>Imóveis do Fundo</b>                     | Significa os Imóveis Alvo adquiridos pelo Fundo.   |
| <b>Instituições Financeiras Autorizadas</b> | São uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro.   |
| <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 476</b>                   | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, 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>"Instrumento Particular de Constituição do Odachi – Fundo de Investimento Imobiliário"</i> , celebrado pela Administradora em 13 de janeiro de 2020.   |
| <b>Instrumento Particular de Alteração</b> | <i>"Instrumento Particular de 6ª (Sexta) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII"</i> , celebrado pela Administradora em 22 de julho de 2021, o qual aprovou a versão vigente do Regulamento.   |
| <b>IOF/Câmbio</b>                          | Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.  |
| <b>IOF/Títulos</b>                         | Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.   |
| <b>IPCA</b>                                | O ajuste da inflação pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que reflita o IPCA da melhor maneira possível.   |
| <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>Justa Causa</b>                         | Para os fins do Contrato de Gestão, entende-se por "Justa Causa" a prática e/ou constatação dos seguintes atos ou situações: <p><b>(a) pela GTIS: (i)</b> culpa grave, dolo, má-fé, fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres e/ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, desde que comprovados, conforme decisão de mérito proferida em primeira instância; e/ou <b>(ii)</b> comprovada violação material de quaisquer de suas obrigações, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme reconhecida em decisão proferida pelo Colegiado da CVM; e/ou <b>(iii)</b> suspensão que não seja revertida no prazo de até 90 (noventa) dias ou cancelamento do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Resolução CVM 21 pela CVM; e/ou</p> <p><b>(b) pela GTIS ou por seus sócios e diretores: (i)</b> prática de crime contra o sistema financeiro e/ou contra o mercado de capitais, de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo, confirmadas em decisão de mérito em primeira instância (isto é, excluindo-se decisões em sede de tutela</p> |

antecipada) cujo eventual recurso, se interposto, não seja recebido com efeito suspensivo; e/ou **(ii)** prática de infrações graves no mercado de capitais, conforme definido nas normas específicas da CVM, e/ou **(iii)** prática de atividades ilícitas no mercado financeiro e/ou de capitais que restrinja ou impeça, temporária ou permanentemente, a atuação nos mercados financeiro e/ou de capitais, confirmada por decisão judicial irrecorrível contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; e/ou **(iv)** suspensão que não seja revertida no prazo de até 90 (noventa) dias ou cancelamento do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Resolução CVM 21 pela CVM.

A Justa Causa não deve ser fundamento para destituição dos demais prestadores de serviços do Fundo, e tampouco impactará a remuneração devida aos demais prestadores de serviços.

A GTIS não poderá ser destituída por Justa Causa por conta de eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previstos em lei aplicável. Caso qualquer das decisões de mérito mencionadas nos itens acima venha a ser revertida conforme decisão final e irrecorrível, os efeitos econômicos relacionados àquela também serão revertidos. Exemplificativamente, caso a GTIS venha a ser destituída sem Justa Causa e posteriormente venha a ser determinada a Justa Causa em decisão final e irrecorrível, quaisquer valores recebidos pela GTIS durante tal período deverão ser devolvidos ao Fundo. Da mesma forma, caso decisão final e irrecorrível determine que não houve Justa Causa (tendo havido decisão de mérito reconhecendo inicialmente a Justa Causa), a GTIS fará jus a todos os valores devidos resultantes do exercício de suas atividades, incluindo sua parcela devida da Taxa de Administração e a Taxa de Performance.

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>LCI</b>              | Significam Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931/04 e emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas. |
| <b>LIG</b>              | Significam Letras Imobiliárias Garantidas, emitidas nos termos da Lei nº 13.097/15.  |
| <b>Lei nº 6.404/76</b>  | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.  |
| <b>Lei nº 7.684/88</b>  | Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, 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 10.931/04</b> | Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.  |
| <b>Lei nº 11.033/04</b> | Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.   |
| <b>Lei nº 13.097/15</b> | Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme alterada.  |
| <b>LH</b>               | Significam Letras Hipotecárias, emitidas nos termos da Lei nº 7.684/88 e emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas.            |

|  |  |
|--|--|
| <b>Multa por Destituição</b>             | A multa à qual a GTIS fará jus em caso de destituição da GTIS sem Justa Causa, equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da sua parte da Taxa de Administração acumulada sobre o valor de mercado das Cotas no Dia Útil anterior ao dia em que a Administradora enviar notificação, a qual será devida na data da deliberação de destituição sem Justa Causa e deverá ser paga pelo Fundo com os recursos disponíveis na sua carteira.   |
| <b>Oferta</b>                            | A oferta pública com esforços restritos de distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, nos termos da Instrução CVM 476.  |
| <b>Outros Ativos</b>                     | Significa os seguintes ativos nos quais o Fundo poderá investir, além dos Ativos Imobiliários, desde que limitado a até 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e qualquer valor mobiliário cujo emissor esteja devidamente registrado na CVM e cujas atividades sejam predominantemente aquelas permitidas aos FIIs;</li> <li>b) certificados de potencial adicional de construção – CEPAC;</li> <li>c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs, que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;</li> <li>d) LH (letras hipotecárias);</li> <li>e) LCI (letras de crédito imobiliário);</li> <li>f) LIG (letras imobiliárias garantidas); e</li> <li>g) outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM 472.</li> </ul> |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                | Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.   |
| <b>Período de Apuração</b>               | Período de apuração relativamente à Taxa de Performance, nos termos do Regulamento.  |
| <b>PIS</b>                               | Contribuição para o Programa de Integração Social.   |
| <b>Política de Investimento do Fundo</b> | A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo III do Regulamento e na Seção "Sumário do Fundo – Política de Investimento", na página 16 deste Prospecto.  |
| <b>Prospecto</b>                         | O presente prospecto.  |
| <b>Regulamento</b>                       | O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado pelo Instrumento Particular de Alteração,   |

sendo essa a versão do regulamento em vigor, datado de 22 de julho de 2021.

**Resolução CVM 21**

Resolução da CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021.

**Taxa de Administração**

A Administradora fará jus a uma taxa anual equivalente a 1,0% (um por cento), incidente sobre (a) o valor de mercado, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos FIIs, ou (b) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item (a) acima. Sendo certo que, durante o primeiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento), durante o segundo ano após a data da primeira integralização de Cotas, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento); em quaisquer dos casos incidente sobre (a) ou (b) acima, conforme aplicável.

O valor mínimo da Taxa de Administração será equivalente a (i) no primeiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano; (ii) no segundo ano após a data da primeira integralização de Cotas, 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano; e (iii) em qualquer ano subsequente, 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano; em quaisquer dos casos, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo de acordo com as demonstrações financeiras anuais auditadas.

**Taxa de Performance**

Além da sua parcela da Taxa de Administração, a GTIS terá direito a uma remuneração pela performance do Fundo nos termos do Artigo 42 do Regulamento e explicitada na Seção "Sumário do Fundo", na página 13 deste Prospecto.

**Taxa de Performance Complementar**

Possui o significado atribuído no item "Taxa de Performance" na Seção "Sumário do Fundo" na página 13 deste Prospecto.

**Taxa Interna de Retorno**

Significa a taxa de desconto por ano expressa como um percentual anual, utilizando a composição mensal acumulada, à qual o valor presente líquido de mercado das Cotas menos o valor presente líquido do Preço por Cota pago por Cota no ato da subscrição é igual a zero.

Para efeitos do cálculo da Taxa Interna de Retorno mensal **(a)** todas as contribuições pelos e distribuições aos Cotistas no ou antes do 15º (décimo quinto) dia de qualquer mês fiscal serão tratadas como tendo sido feitas, conforme aplicável, no 1º (primeiro) dia desse mês fiscal; e **(b)** todas as contribuições e distribuições aos Cotistas após o 15º (décimo quinto) dia de qualquer mês fiscal serão tratadas como tendo sido feitas, conforme o caso, no 1º (primeiro) dia do mês fiscal imediatamente seguinte.

**Valor Inicial**

Possui o significado atribuído no item "Taxa de Performance" na Seção "Sumário do Fundo" na página 13 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Administradora</b>             | <b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br>Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi<br>CEP 01451-011, São Paulo – SP<br>At.: Fundos de Investimento / Jurídico<br>Tel.: (11) 3133-0350<br>E-mail: <a href="mailto:fii@brltrust.com.br">fii@brltrust.com.br</a><br><i>Website:</i> <a href="https://www.brltrust.com.br">https://www.brltrust.com.br</a>   |
| <b>Gestor</b>                     | <b>GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b><br>Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165, 17º andar, sala 80, parte, Vila Nova Conceição - CEP 04538-000, São Paulo – SP<br>At.: João Rodrigues Teixeira Junior<br>Tel.: (11) 3043-6333<br>E-mail: <a href="mailto:jteixeira@gtispartners.com">jteixeira@gtispartners.com</a> e <a href="mailto:notificacoes@gtispartners.com">notificacoes@gtispartners.com</a><br><i>Website:</i> <a href="http://www.gtispartners.com">http://www.gtispartners.com</a> |
| <b>Custodiante e Escriturador</b> | <b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br>Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi<br>CEP 01451-011, São Paulo – SP<br>At.: Fundos de Investimento / Jurídico<br>Tel.: (11) 3133-0350<br>E-mail: <a href="mailto:fii@brltrust.com.br">fii@brltrust.com.br</a><br><i>Website:</i> <a href="https://www.brltrust.com.br">https://www.brltrust.com.br</a>   |
| <b>Auditor Independente</b>       | <b>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES</b><br>Av. Francisco Matarazzo, 1.400, 9º, 10º, 13º ao 17º andares, Torre Torino CEP 05001-903, São Paulo – SP<br>At.: Caio Fernandes Arantes<br>Tel.: (11) 3674-3833<br>E-mail: <a href="mailto:caio.arantes@pwc.com">caio.arantes@pwc.com</a><br><i>Website:</i> <a href="https://www.pwc.com.br/pt.html">https://www.pwc.com.br/pt.html</a>  |

### **Outras informações**

Para mais esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como para obtenção de cópias deste Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora ou da B3, nos endereços e websites indicados abaixo:

#### **Administradora**

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi  
CEP 01451-011, São Paulo – SP  
*Website:* <https://www.brltrust.com.br/?administracao=gtis-brazil-logistics-fii-fii&lang=pt>  
Para acesso a este Prospecto, neste *website*, acessar o documento "Prospecto".

#### **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48

São Paulo – SP

*Website:* [https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/)

Para acesso a este Prospecto, neste *website*, pesquisar por "GTLG" ou por "GTIS BRAZIL LOGISTICS FDO. INV. IMOB.", clicar no *link* que te direcionará à página do Fundo na B3, onde estarão disponibilizados o Prospecto e demais documentos do Fundo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DO FUNDO

**“ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO, LEIA-O ANTES DE TOMAR QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO NO FUNDO.”**

### **Objetivo do Fundo**

O Fundo é um FII com o objetivo de proporcionar a obtenção de renda aos Cotistas, mediante o investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo, direta ou indiretamente em empreendimentos imobiliários do segmento logístico, localizados em território nacional, construídos para fins de geração de renda, com gestão ativa da carteira do Fundo pela Administradora e pela GTIS. Sem prejuízo, o Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da Carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunistas de tais imóveis, a exclusivo critério da Administradora, sob orientação da GTIS, observados os termos do Regulamento.

### **Base Legal**

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

O Fundo é classificado, de acordo com as “Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10”, como “FII de Renda Gestão Ativa”, subcategoria “Logística”.

### **Público-Alvo do Fundo**

O Fundo é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

### **Duração**

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

### **Exercício Social**

O exercício social do Fundo se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

### **Administração, Escrituração e Custódia**

A Administradora do Fundo é a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42. As principais atribuições da Administradora estão descritas no Artigo 8 do Regulamento.

A escrituração e a custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo serão exercidas pela Administradora.

### **Obrigações da Administradora**

Compete à Administradora, nos termos do artigo 30 da Instrução CVM 472, ressalvadas as hipóteses de competência exclusiva da GTIS.

As principais obrigações da Administradora, que incluem, sem limitação, aquelas dispostas no artigo 32 da Instrução CVM 472, são as seguintes, conforme constantes do Artigo 8 do Regulamento: **(a)** proceder à venda ou à aquisição de Imóveis do Fundo existentes ou que possam vir a integrar os Ativos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, sem necessidade de aprovação pela Assembleia Geral, exceto em caso de conflito de interesses; **(b)** proceder ao registro, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar na matrícula dos Imóveis do Fundo e dos demais Ativos do Fundo, conforme o caso, que estes e aqueles (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; **(c)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (ii) as atas e livros de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos Ativos do Fundo e às operações do Fundo; (iv) registros contábeis segregados relacionados às operações e aos Ativos do Fundo; e (v) os arquivos dos pareceres e relatórios do auditor independente, dos Representantes dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, nos termos dos artigos 29 e 32 da Instrução CVM 472; **(d)** celebrar os documentos e realizar todas as operações necessárias à execução dos investimentos de recursos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, com as instruções dadas pela GTIS e diligenciando para exercer todos os direitos relacionados aos Ativos do Fundo e às atividades do Fundo; **(e)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; **(f)** custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que devem ser arcadas pelo Fundo ou por meio da Taxa de Distribuição Primária, de acordo com o Regulamento; **(g)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM os títulos e valores mobiliários adquiridos pelo Fundo, nos termos do Regulamento e da Legislação Aplicável; **(h)** no caso de ser informado sobre a instauração de processo administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item "c" do Artigo 8 do Regulamento até o término do referido processo; **(i)** divulgar informações a autoridades governamentais e aos Cotistas, de acordo com e dentro dos prazos previstos no Regulamento e na legislação aplicável, incluindo as obrigações de divulgação de informações previstas no Capítulo VII da Instrução CVM 472; **(j)** manter a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo atualizada junto à CVM; **(k)** cumprir as disposições do Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral; **(l)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, supervisionando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos projetos imobiliários sob sua responsabilidade; **(m)** abrir e operar contas bancárias em nome do Fundo; **(n)** representar o Fundo em litígios, em juízo ou fora dele, bem como realizar acordos no âmbito de qualquer ação judicial ou processo administrativo contra o Fundo; **(o)** solicitar admissão à negociação das Cotas emitidas pelo Fundo em mercado organizado; **(p)** deliberar a emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado ou o desdobramento e/ou grupamento das Cotas; e **(q)** exercer suas atividades de boa-fé e com transparência, diligência e lealdade para com o Fundo e para com os Cotistas, de acordo com a legislação aplicável.

### **Gestão e Consultoria Imobiliária**

A Administradora contratou a empresa **GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165, 17º andar, sala 80, parte, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.172.045/0001-18, no exercício da competência outorgada à Administradora pelo artigo 29, *caput*, e § 1º da Instrução CVM 472, mediante a celebração do Contrato de Gestão e Consultoria Especializada, para atuar como gestor de recursos e consultor imobiliário do Fundo.

Para maiores informações sobre a GTIS, vide o item "Breve Descrição do Gestor e Consultor Especializado" na Seção "Breve Descrição dos Prestadores de Serviço do Fundo e Relacionamento Entre as Partes Envolvidas com o Fundo" na página 71 deste Prospecto.

### **Obrigações da GTIS**

As principais atribuições da GTIS enquanto Gestor e Consultor estão descritas no Artigo 9 do Regulamento, conforme segue: **(a)** identificar, selecionar, avaliar e monitorar os Ativos do Fundo e quaisquer outros ativos que possam se tornar parte dos Ativos do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento; **(b)** monitorar e avaliar oportunidades com relação aos Ativos Imobiliários ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, incluindo a realização de benfeitorias aos Imóveis do Fundo e renegociação de contratos, bem como o desenvolvimento de relacionamentos com os locatários dos Imóveis do Fundo; **(c)** instruir a Administradora a adquirir e/ou alienar Imóveis Alvo para o Fundo, conforme o caso, de acordo com a Política de Investimento; **(d)** orientar e instruir a Administradora a celebrar e/ou firmar contratos e outros negócios jurídicos relacionados à administração dos Imóveis 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 pela Administradora para esse fim, conforme o caso; **(e)** monitorar o desempenho do Fundo; **(f)** representar o Fundo, inclusive votando em seu nome, em todas as assembleias de acionistas e/ou reuniões de sócios de sociedades investidas e em assembleias de condôminos dos condomínios que façam parte dos Ativos Imobiliários ou perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outro ente público no tocante à administração dos Ativos Imobiliários, observada a política de voto da GTIS disponível no *website*: <https://www.gtispartners.com/our-firm-pt-documents>; **(g)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis do Fundo, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Regulamento; **(h)** discutir propostas de locação de Imóveis do Fundo com locatários ou empresas contratadas para prestar serviços de administração de locações de Imóveis do Fundo; **(i)** reportar à Administradora, nos termos da Legislação Aplicável, ao Conselho Diretivo e/ou aos Cotistas, conforme o caso, quaisquer questões relativas ao desempenho de suas atividades e outros assuntos relacionados às operações e ao desempenho do Fundo, inclusive mediante elaboração de relatórios de performance relativos à carteira do Fundo; **(j)** sugerir alterações ao Regulamento à Administradora; **(k)** dar instruções à Administradora com relação a litígios judiciais ou administrativos envolvendo o Fundo, em juízo ou fora dele, incluindo instruções para dar quitação a qualquer processo judicial ou administrativo contra o Fundo, conforme o caso; **(l)** deliberar sobre a amortização das Cotas com a distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Regulamento; e **(m)** instruir a Administradora a convocar Assembleias Gerais, quando necessárias, de acordo com o Regulamento.

A GTIS deverá agir a todo tempo no melhor interesse do Fundo, devendo transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor e/ou Consultor Especializado, conforme o caso.

A GTIS, na qualidade de Gestor, irá gerir diretamente: **(a)** os Ativos Financeiros e **(b)** os Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento. A GTIS, na qualidade de Consultor Especializado, será responsável pela identificação, seleção, avaliação, monitoramento e, por meio de instruções à Administradora nesse sentido, aquisição ou alienação para o Fundo de Imóveis Alvo existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento.

O relacionamento entre a Administradora e a GTIS está regulado por meio do Contrato de Gestão e Consultoria Especializada, cujas principais cláusulas constam nesta Seção "Sumário do Fundo", item "Contrato de Gestão e Consultoria Especializada", na página 23 deste Prospecto.

### **Política de Investimento**

O objetivo do Fundo é proporcionar a obtenção de renda aos Cotistas, mediante o investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido, direta ou indiretamente em empreendimentos imobiliários do segmento logístico, localizados em território nacional, construídos para fins de geração de renda, com gestão ativa da carteira do Fundo pela Administradora e pela GTIS. Sem prejuízo, o Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da Carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunistas de tais imóveis, a exclusivo critério da Administradora, sob orientação da GTIS, observados os termos do Regulamento.

Para fins da Política de Investimento do Fundo, são considerados "**Ativos Imobiliários**":

- a) diretamente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo; e
- b) indiretamente nos Imóveis Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo e suas limitações, mediante aquisição de **(i)** quotas ou ações de emissão de pessoas jurídicas cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo, **(ii)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo; e **(iii)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário do segmento logístico cuja política de investimento seja consistente com a política de investimento do Fundo prevista no Regulamento e que visem ao investimento de no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.

Além dos Ativos Imobiliários descritos acima, o Fundo poderá investir, limitado a até 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo, nos seguintes ativos ("**Outros Ativos**"):

- a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e qualquer valor mobiliário cujo emissor esteja devidamente registrado na CVM e cujas atividades sejam predominantemente aquelas permitidas aos FIIs;
- b) certificados de potencial adicional de construção – CEPAC;
- c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs, que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- d) LH (letras hipotecárias);
- e) LCI (letras de crédito imobiliário);
- f) LIG (letras imobiliárias garantidas); e
- g) outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM 472.

Não obstante o acima exposto, o Fundo poderá manter permanentemente parte da sua carteira alocada em Ativos Financeiros para pagar as despesas e Encargos do Fundo conforme previstos no Regulamento.

O Fundo não poderá 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.

O Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus e gravames reais antes de seu ingresso entre os Ativos do Fundo.

### **Taxa de Administração**

A Administradora fará jus a uma taxa anual equivalente a 1,0% (um por cento), incidente sobre **(a)** o valor de mercado, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos FIIs, ou **(b)** o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item (a) acima ("**Taxa de Administração**"). Sendo certo que, durante o primeiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento), durante o segundo ano após a data da primeira integralização de Cotas, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento); em quaisquer dos casos incidente sobre (a) ou (b) acima, conforme aplicável.

O valor mínimo da Taxa de Administração será equivalente a (i) no primeiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano; (ii) no segundo ano após a data da primeira integralização de Cotas, 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano; e (iii) em qualquer ano subsequente, 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano; em quaisquer dos casos, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo de acordo com as demonstrações financeiras anuais auditadas.

A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga em Dias Úteis, dividindo-se a taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora para o período relevante no ou até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da prestação dos serviços. A Taxa de Administração incluirá pagamentos devidos à Administradora, à GTIS, ao Custodiante e ao Escriturador e não incluirá os valores correspondentes aos outros Encargos do Fundo, que serão debitados ao Fundo de acordo com as disposições do Regulamento e das regras em vigor.

### **Taxa de Performance**

Além da sua parcela da Taxa de Administração, a GTIS terá direito a uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo que exceder uma Taxa Interna de Retorno equivalente ao IPCA acrescido linearmente a um *spread* de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor de emissão das Cotas ("**Taxa de Performance**").

Para efeitos de cálculo da Taxa de Performance: **(a)** a rentabilidade será calculada pelo método do ativo, isto é, pelo resultado do Fundo durante o Período de Apuração (conforme definido abaixo), e não pelo método do passivo; e **(b)** "rentabilidade" será entendida como a valorização das Cotas bem como as distribuições feitas aos Cotistas, da data em que ocorrer a integralização ou distribuição até a data do cálculo da Taxa de Performance, sempre de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% \times (\text{Maior valor entre } (\text{Market Value} - \text{Benchmark Value}) \text{ e } 0)$$

#### **Em que:**

$$\text{"Benchmark"} = (5,5\% + (\text{IPCA}_{\text{end}} / \text{IPCA}_{\text{begin}})^{(12/N)}) - 1;$$

"IPCA<sub>end</sub>": significa o IPCA no mês anterior ao término do Período de Apuração;

"IPCA<sub>begin</sub>": significa o IPCA no mês anterior ao início do Período de Apuração;

“N”: significa o número de meses no Período de Apuração;

Market Value: significa o valor de mercado das Cotas calculado com base no preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance (ou o número de pregões disponíveis na data da primeira provisão), sendo que, em caso de impossibilidade de cálculo do valor de mercado das Cotas com base no preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões (ou o número de pregões disponíveis na data da primeira provisão) imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance, deverá ser considerado como Market Value o que for maior entre (a) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo (cota de fechamento) do último Dia Útil do Período de Apuração, e (b) o valor de mercado das Cotas, conforme apurado por meio de laudo de avaliação elaborado por consultor especializado independente, a ser debitado como Encargo do Fundo, com data-base no encerramento do Período de Apuração, devendo o consultor ser uma das seguintes empresas: CBRE, Cushman & Wakefield ou JLL; e

Benchmark Value = significa a rentabilidade que representa uma Taxa Interna de Retorno igual à do Benchmark no Período de Apuração, calculada com base (a) no valor inicial das Cotas na Oferta, para o primeiro Período de Apuração; ou (b) no Market Value do Período de Apuração imediatamente anterior, para Períodos de Apuração subsequentes, considerando a somatória das contribuições, amortizações e/ou distribuições de rendimentos distribuídos pelo Fundo durante o respectivo Período de Apuração.

Em qualquer situação, a Taxa de Performance será devida e paga em relação a Períodos de Apuração subsequentes somente em relação à rentabilidade do Fundo (a qual, para fins de esclarecimento, inclui a valorização das Cotas bem como as distribuições feitas aos Cotistas) calculada no respectivo Período de Apuração que for maior que o valor da cota base das Cotas no início de tal Período de Apuração.

A Taxa de Performance será calculada, provisionada na apuração de resultado mensalmente e paga, se devida, a cada 5 (cinco) anos contados do último dia útil do mês da data da primeira integralização das Cotas da Oferta, e assim sucessivamente (“**Período de Apuração**”). Quando do aniversário do Período de Apuração, a GTIS deverá notificar a Administradora sobre o cálculo da Taxa de Performance, e esta terá um prazo máximo de 5 (cinco) dias para análise e validação do cálculo de acordo com o disposto no Regulamento e no Contrato de Gestão e Consultoria. Após a validação do cálculo, o Fundo deverá pagar a Taxa de Performance em moeda corrente nacional à GTIS no 5º (quinto) Dia Útil do segundo mês seguinte ao do término do prazo de validação referido acima.

Em caso de insuficiência de recursos em caixa para pagamento da Taxa de Performance, incluindo aplicações financeiras ou investimentos líquidos, a Administradora, após a validação do cálculo enviado pela GTIS conforme descrito acima, deverá convocar uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a possibilidade de pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance mediante dação em pagamento de Cotas, pelo Fundo à GTIS, com a consequente emissão de novas Cotas do Fundo, limitado a 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado, devido e não pago, da Taxa de Performance. Caso os Cotistas deliberem pelo pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance mediante dação em pagamento de Cotas do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar, adicionalmente, sobre a emissão de novas Cotas do Fundo pelo valor de mercado das Cotas, nos termos do Regulamento, e em volume suficiente para assegurar a subscrição de Cotas pela GTIS em valor correspondente ao crédito remanescente resultante da Taxa de Performance apurada no respectivo Período de Apuração, incluindo a possibilidade de exercício do direito de preferência e utilização de sobras de Cotas para garantir a subscrição pela GTIS. Caso a dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à GTIS atinja o limite de 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado, devido e não pago, da Taxa de Performance e o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade dos valores excedentes ao limite em questão, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes pelo Fundo, até que o valor total apurado da Taxa de

Performance seja devidamente adimplido, o que poderá impactar negativamente a distribuição de rendimentos pelo Fundo aos Cotistas.

Caso a Assembleia Geral referida acima **(a)** não aprove o pagamento da Taxa de Performance em Cotas, **(b)** não atinja o quórum suficiente para essa deliberação, **(c)** não seja instalada em primeira ou segunda convocação por qualquer motivo, ou **(d)** não seja convocada pela Administradora em até 30 (trinta) dias do envio da notificação contendo o cálculo da Taxa de Performance pela GTIS; então a Taxa de Performance deverá ser paga em dinheiro à GTIS até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da realização da Assembleia Geral nas hipóteses (a), (b) e (c), acima, ou no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte após o decurso do prazo referido na hipótese (d), acima. Caso o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade do valor total apurado da Taxa de Performance, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes pelo Fundo, até que o valor total devido a tal título seja devidamente adimplido.

Caso haja a aprovação do pagamento da Taxa de Performance em Cotas, mas, por qualquer motivo, não for possível alocar todo o crédito devido à GTIS a título de Taxa de Performance em novas Cotas, então o saldo remanescente deverá ser pago em dinheiro nas mesmas condições previstas no parágrafo imediatamente acima.

Em caso de destituição da GTIS por qualquer motivo nos termos do Contrato de Gestão e Consultoria, a Taxa de Performance será apurada e, se devida, paga à GTIS no ato da destituição. Nesses casos, todos os procedimentos dispostos no Artigo 42 do Regulamento deverão ser aplicados na máxima extensão factível, com as seguintes exceções: **(a)** a GTIS enviará o cálculo da Taxa de Performance em até 5 (cinco) dias após ter recebido a notificação enviada pela Administradora informando sobre a destituição; **(b)** a Administradora validará o cálculo em um prazo não superior a 5 (cinco) dias e o Fundo pagará a Taxa de Performance à GTIS em dinheiro no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao do escoamento do prazo de validação referido acima; **(c)** o Período de Apuração será alternativamente (i) o período entre a data da primeira integralização de Cotas e a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, ou (ii) o período entre o último aniversário do Período de Apuração e a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, conforme aplicável; **(d)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, ou, na impossibilidade de apuração do valor de mercado na forma acima, deverá ser utilizado o critério alternativo descrito no item "Market Value" acima tendo como data-base a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição; e **(e)** não será possível o pagamento da Taxa de Performance por meio de dação em pagamento conforme disposto acima e no Parágrafo 3, do Artigo 42 do Regulamento, salvo se diversamente negociado entre GTIS e Fundo quando do evento de destituição.

Em caso de incorporação, fusão, liquidação ou qualquer reorganização do Fundo que resulte na transferência parcial ou total dos Ativos do Fundo, a Taxa de Performance será apurada e, se devida, paga à GTIS no ato de cada um dos eventos referidos acima. Nesses casos, todos os procedimentos dispostos no Artigo 42 do Regulamento deverão ser aplicados na máxima extensão factível, com as seguintes exceções: **(a)** a GTIS enviará o cálculo da Taxa de Performance em até 5 (cinco) dias após a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo; **(b)** a Administradora validará o cálculo em um prazo não superior a 5 (cinco) dias e o Fundo pagará a Taxa de Performance à GTIS em dinheiro no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao do escoamento do prazo de validação referido acima; **(c)** o Período de Apuração será alternativamente (i) o período entre a data da primeira integralização de Cotas e a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, ou (ii) o período entre o último aniversário do Período de Apuração e a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, conforme aplicável; **(d)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40



(quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, ou, na impossibilidade de apuração do valor de mercado na forma acima, deverá ser utilizado o critério alternativo descrito no item "Market Value" acima tendo como data-base a data de convocação da Assembleia Geral; **(e)** em caso de ausência de recursos em caixa para pagamento da Taxa de Performance, o Fundo pagará à GTIS o saldo remanescente da Taxa de Performance com uma proporção sobre os Ativos do Fundo pelo seu valor justo, conforme determinado no laudo de avaliação mais atualizado dos ativos do Fundo preparado de acordo com as leis aplicáveis; e **(f)** não será possível o pagamento da Taxa de Performance por meio de dação em pagamento conforme disposto acima e no Parágrafo 3, do Artigo 42 do Regulamento, salvo se diversamente negociado entre GTIS e Fundo quando do evento em questão.

No caso dos eventos descritos nos dois últimos parágrafos acima ("**Evento(s)**"), a GTIS fará jus a uma taxa de performance complementar ("**Taxa de Performance Complementar**") se, no período de 12 (doze) meses após a ocorrência de qualquer dos Eventos, o Fundo venda, seja incorporado ou promova qualquer reorganização que, direta ou indiretamente, transfira parte ou a totalidade dos Ativos do Fundo que compunham a sua carteira à época do Evento. Nessa hipótese, se a venda for realizada em um valor maior que o valor de avaliação dos Ativos do Fundo à época do Evento ("**Valor Inicial**"), a Taxa de Performance Complementar será equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença entre o Valor Inicial e o efetivo valor de venda de tais Ativos do Fundo, acrescido de quaisquer valores distribuídos ao Fundo ou aos Cotistas em decorrência dos Ativos do Fundo (amortizações, resgates, juros sobre capital próprio, redução de capital, etc.) e descontada a Taxa Interna de Retorno equivalente ao IPCA acrescido de um *spread* de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o Valor Inicial. Para os fins de cálculo da Taxa de Performance Complementar, será considerado o período entre a data do respectivo Evento e a data da efetiva transferência dos Ativos do Fundo.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TAXA DE PERFORMANCE, VIDE O ARTIGO 42 DO REGULAMENTO E O FATOR DE RISCO "RISCOS RELACIONADOS À TAXA DE PERFORMANCE" NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 38 DESTE PROSPECTO.**

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

Caso considere relevante para efeitos da Política de Investimento ou para o pagamento de despesas do Fundo, a Administradora, sob as instruções dadas pela GTIS, poderá realizar emissões de novas Cotas por meio de ofertas subsequentes, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que dentro do limite de Capital Autorizado equivalente a R\$8.000.000.000,00 (oito bilhões de reais).

No caso da emissão de novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das novas Cotas objeto da respectiva oferta subsequente será fixado pela GTIS, de acordo com um dos seguintes critérios **(a)** o preço de fechamento das Cotas na B3 no Dia Útil anterior à aprovação da emissão das novas Cotas, **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo (cota de fechamento) do Dia Útil anterior à aprovação da emissão das novas Cotas, dividido pelo número de Cotas em circulação, **(c)** o preço médio de negociação das Cotas na B3, nos 30 (trinta) dias imediatamente anteriores ao dia da aprovação da emissão das novas Cotas, **(d)** por meio de um procedimento de *bookbuilding* conforme previsto na Legislação Aplicável, **(e)** o valor líquido do Fundo (*net asset value* – NAV), com base nos relatórios de avaliação atualizados dos Imóveis do Fundo dividido pelo número de Cotas, **(f)** o valor contábil das Cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas, avaliado numa data especificada na deliberação escrita da Administradora que aprovou a emissão dessas novas Cotas e a respectiva oferta subsequente, **(g)** a perspectiva de rentabilidade do Fundo, ou **(h)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, avaliado em uma data especificada na deliberação escrita da Administradora que aprovou a emissão dessas novas Cotas e a respectiva oferta subsequente.

Sem prejuízo de suas atribuições regulatórias, o Administrador, com o apoio da GTIS, submeterá a proposta de emissão de Novas Cotas dentro dos limites do Capital Autorizado à análise prévia do Conselho Diretivo.

Nos demais casos, o preço de emissão das novas Cotas deverá ser fixado pela Assembleia Geral, com a devida consideração e recomendação da GTIS.

Os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção das Cotas do Fundo de que forem titulares, conforme data-base a ser definida pela Administradora no ato único que aprovar a emissão das novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado ou conforme decidido pela Assembleia Geral que deliberar pela emissão das novas Cotas, conforme o caso.

A menos que outros critérios tenham sido aprovados pelos Cotistas em Assembleias Gerais em ofertas subsequentes fora do Capital Autorizado, o direito de preferência deverá ser exercido por um período mínimo de dez (10) Dias Úteis a partir **(a)** da data do anúncio de início da distribuição das novas Cotas da oferta subsequente, quando o prospecto preliminar tiver sido previamente divulgado ao mercado durante os procedimentos de oferta nos termos da Instrução CVM 400, **(b)** de 5 (cinco) Dias Úteis após a data do anúncio de início da distribuição das novas Cotas da oferta subsequente, quando o prospecto preliminar não tiver sido divulgado ao mercado durante os procedimentos de oferta nos termos da Instrução CVM 400, ou **(c)** da data de divulgação do comunicado de início da distribuição das novas Cotas, se a distribuição estiver isenta de registro nos termos da Instrução CVM 476.

Os Cotistas poderão ceder seus direitos de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros ou negociá-los no mercado secundário administrado pela B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas assegurarão a seus titulares os mesmos direitos conferidos aos Cotistas existentes do Fundo. Sem prejuízo de suas atribuições regulamentares, a Administradora, com o auxílio da GTIS, deverá submeter a proposta de emissão de Novas Cotas dentro do Capital Autorizado à apreciação prévia pelo Conselho Diretivo.

É admitido que nas novas emissões de Cotas, a deliberação da Assembleia Geral ou o ato da Administradora, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo previsto no ato que aprovar a nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada no instrumento a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, observada a legislação em vigor.

### **Assembleia Geral de Cotistas**

A Administradora enviará aos Cotistas convocação **(a)** com 30 (trinta) dias de antecedência da data de cada Assembleia Geral ordinária anual, e **(b)** com 15 (quinze) dias de antecedência da data de cada Assembleia Geral extraordinária, por correspondência ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas em uma Assembleia Geral sanará qualquer defeito no envio de convocação da Assembleia Geral.

Sem prejuízo dos demais poderes previstas no Regulamento, é da exclusiva responsabilidade da Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) as demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas apresentadas pela Administradora;
- b) alteração do Regulamento, exceto nos casos previstos no Parágrafo 2 do Artigo 45 do Regulamento;

- c) destituição da Administradora e indicação do administrador fiduciário substituto, a ser nomeado após a destituição da Administradora;
- d) emissão de novas Cotas além do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução ou liquidação do Fundo e o procedimento de distribuição dos Ativos do Fundo aos Cotistas no contexto de qualquer dissolução ou liquidação;
- g) alteração do mercado no qual as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação de qualquer laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- i) eleição e destituição de Representantes de Cotistas, sua remuneração e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, conforme o artigo 25 da Instrução CVM 472 e o Capítulo VIII do Regulamento;
- j) qualquer alteração no prazo de duração do Fundo;
- k) aprovação de atos que constituam potencial conflito de interesses, conforme previsto nos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472; e
- l) alterações na Taxa de Administração.

A Assembleia Geral será realizada com a presença de qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral. Não obstante o acima exposto, as matérias previstas nos itens b), c), e), f), h), k) e l) acima deverão ser aprovadas pelos Cotistas que representem, pelo menos, a maioria das Cotas presentes na Assembleia Geral e que também representem: **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(b)** no mínimo a metade das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

### **Conselho Diretivo**

Considerando as melhores práticas no mercado internacional de fundos de investimentos imobiliários, o Fundo terá um Conselho Diretivo cujas principais funções serão, entre outras atribuições descritas no Capítulo VIII do Regulamento ("**Conselho Diretivo**"): **(i)** supervisionar e, conforme quando aplicável, orientar as decisões de investimento a serem tomadas pela Administradora, conforme orientação da GTIS, em Ativos Imobiliários, **(ii)** monitorar as atividades e o desempenho do Fundo, **(iii)** dar parecer aos Cotistas em relação a qualquer assunto a ser submetido à deliberação da Assembleia Geral, **(iv)** analisar, considerar e emitir parecer aos Cotistas sobre qualquer situação de conflito de interesses ou operações com partes relacionadas que requeiram aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, em conformidade com o Regulamento e com a Instrução CVM 472, **(v)** avaliar e discutir qualquer relatório de avaliação ou material técnico, no caso de haver uma reavaliação relevante de preços dos Ativos Imobiliários, **(iv)** apreciar a proposta de emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado apresentada pela Administradora, com o auxílio da GTIS, sem prejuízo da atribuição da Administradora de tomar as medidas cabíveis para aprovar a emissão nos termos da legislação aplicável, e acompanhar e supervisionar a realização de Investimentos Conjuntos, nos termos do Capítulo XIV do Regulamento.

O Conselho Diretivo será composto por 7 (sete) membros que exercerão seus mandatos por um período de 1 (um) ano, prorrogável por períodos iguais e sucessivos, os quais serão nomeados em cada Assembleia Geral de Cotistas ordinária anual, observadas as disposições do artigo 26 da Instrução CVM 472, sendo 3 (três) membros nomeados pela GTIS e 4 (quatro) membros eleitos pela

maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas de acordo com uma lista de membros independentes sugerida pela GTIS (ou qualquer outro membro proposto por um Cotista em tal Assembleia Geral de Cotistas), com conhecimento técnico (*know-how*) no mercado imobiliário e que não seja empregado ou sócio da Administradora ou da GTIS nem sua Parte Relacionada (conforme definido no Regulamento), devendo ainda representar, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Os membros eleitos do Conselho Diretivo atuarão como Representantes dos Cotistas (conforme definido no Regulamento) com todos os deveres e atribuições previstos na Instrução CVM 472. Os membros farão jus a uma remuneração determinada na Assembleia Geral de Cotistas que os elegeu, enquanto os membros do Conselho Diretivo nomeados pela GTIS não farão jus a qualquer remuneração pelo Fundo.

No âmbito de suas atribuições enquanto Gestor e Consultor Especializado do Fundo, a GTIS deverá seguir as recomendações e/ou decisões tomadas pelos membros do Conselho Diretivo.

### **Contrato de Gestão e Consultoria Especializada**

A Administradora, fazendo uso da sua competência prevista no artigo 29, § 1º, da Instrução CVM 472, celebrou com a GTIS o Contrato de Gestão e Consultoria Especializada, para formalizar a contratação da GTIS como Consultor Especializado e Gestor do Fundo. O Contrato de Gestão e Consultoria Especializada possui determinadas cláusulas e previsões que se relacionam com a natureza personalíssima das obrigações da GTIS em vista de sua *expertise* no setor imobiliário e, mais especificamente, seu conhecimento dos ativos componentes da carteira de investimentos do Fundo. Destacamos abaixo as principais cláusulas:

#### **(i) Vigência e Hipóteses de Rescisão com ou sem Justa Causa**

O Contrato de Gestão e Consultoria Especializada permanecerá em vigor até ao final do prazo de duração do Fundo, e poderá ser rescindido em três hipóteses: **(i)** rescisão automática em caso de liquidação do Fundo ou de falência da GTIS ou se esta tiver um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial deferido contra si; **(ii)** rescisão unilateral pela GTIS; e/ou **(iii)** rescisão unilateral pelo Fundo, com ou sem Justa Causa, cujos efeitos serão distintos, conforme abaixo:

##### **(a) Rescisão Unilateral pela GTIS**

A GTIS poderá rescindir o Contrato de Gestão e Consultoria Especializada, renunciando às suas funções de Consultor Especializado e Gestor do Fundo, mediante o envio de uma notificação prévia com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias à Administradora. Nesse caso, a Administradora envidará seus melhores esforços para substituir o Gestor e/ou o Consultor Especializado do Fundo tão logo quanto possível e a GTIS receberá a sua parte da Taxa de Administração e qualquer Taxa de Performance acumulada, nos termos do Contrato de Gestão e Consultoria Especializada.

Não obstante a disposição acima, se os Cotistas aprovarem em Assembleia Geral de Cotistas a alteração da Política de Investimento e/ou a redução da sua parcela da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance, desde que tais deliberações não tenham sido previamente aprovadas ou recomendadas pela GTIS, a rescisão unilateral pela GTIS motivada por tais eventos produzirá os mesmos efeitos e consequências de uma rescisão sem Justa Causa na forma prevista na Cláusula 5.4.2 do Contrato de Gestão e Consultoria Especializada, cujo conteúdo está descrito abaixo.

##### **(b) Rescisão Unilateral pelo Fundo**

*Rescisão com Justa Causa*

O Fundo, após ter enviado notificação escrita indicando os motivos que fundamentem tal decisão, poderá rescindir o Contrato de Gestão e Consultoria Especializada imediatamente devido a um evento de Justa Causa, hipótese em que a GTIS receberá apenas a sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance acumulada devidas nos termos do Contrato de Gestão e Consultoria Especializada e do Regulamento até sua substituição efetiva.

#### *Rescisão sem Justa Causa*

O Fundo poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão e Consultoria Especializada sem Justa Causa enviando uma notificação prévia com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias à GTIS, hipótese em que a GTIS receberá a sua parte da Taxa de Administração e da Taxa de Performance acumulada devidas nos termos do referido Contrato de Gestão e Consultoria Especializada e do Regulamento até sua substituição efetiva, bem como a Multa por Destituição (definida abaixo).

Em caso de destituição da GTIS sem Justa Causa, além do pagamento da sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se devida, nos termos do Artigo 42 do Regulamento, a GTIS também fará jus ao recebimento de uma multa por destituição equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da sua parte da Taxa de Administração acumulada sobre o valor de mercado das Cotas no Dia Útil anterior ao dia em que a Administradora enviar a notificação prévia supracitada ("**Multa por Destituição**"), a qual será devida na data da deliberação de destituição sem Justa Causa. A Multa por Destituição será paga pelo Fundo com os recursos disponíveis na sua carteira.

O Fundo e GTIS acordaram e reconheceram que a Multa por Destituição será considerada parte da Taxa de Administração e, por conseguinte, um Encargo do Fundo. Assim, na medida em que o Fundo não tenha saldo suficiente para pagar a multa por destituição na data de rescisão do Contrato de Gestão e Consultoria, a GTIS terá prioridade sobre quaisquer ganhos subsequentes do Fundo de forma que, até que a Multa por Destituição seja integralmente paga, o Fundo não distribuirá rendimentos aos Cotistas nem realizará quaisquer novos investimentos ou benfeitorias não essenciais aos Ativos Imobiliários, ou qualquer outro ato que possa caracterizar um desvio de fluxo de caixa de forma a comprometer a obrigação do Fundo de pagar integralmente a multa por destituição.

Para fins de pagamento da Multa por Destituição, deverá ser considerado valor total da parcela da Taxa de Administração devida à GTIS, sem aplicação do desconto concedido pela GTIS durante os dois primeiros anos após a data da primeira integralização de Cotas, conforme previsto no trecho final do Artigo 40 do Regulamento.

#### (c) Direito de Participar de Oportunidades de Aquisição

Enquanto o Contrato de Gestão e Consultoria estiver em vigor, a GTIS concorda em primeiro apresentar ao Fundo, para consideração como uma aquisição ou investimento pelo Fundo, qualquer potencial aquisição de um ativo elegível identificado e captado pela GTIS ou qualquer entidade controlada pela GTIS, incluindo qualquer aquisição potencial de 50% ou mais das participações em qualquer ativo elegível.

Caso (i) o Fundo renuncie ao direito de participar da aquisição do ativo elegível; (ii) o Fundo não possua recursos financeiros suficientes para a aquisição e não seja capaz de levantar capital dentro do prazo de aquisição do ativo elegível; ou (iii) a aquisição, em última instância, não seja aprovada pelo Administrador, pelo Conselho Diretivo ou pela maioria dos cotistas do Fundo, conforme aplicável; nada deve proibir a GTIS ou qualquer uma de suas afiliadas de adquirir tal ativo para si ou para qualquer pessoa administrada ou controlada pela GTIS ou qualquer entidade controlada pela GTIS, sem restrição. Para fins do Contrato de Gestão, "ativo elegível" significa qualquer Ativo Imobiliário que (i) satisfaça os critérios de elegibilidade então aplicáveis ao Fundo em sua política de investimento prevista no Regulamento; (ii) tenha finalidade logística; (iii) tenha uma taxa ocupação de pelo menos 80% (oitenta por cento), refletindo, no julgamento razoável da GTIS, as

taxas de aluguel de mercado atuais; e (iv) não seja de propriedade da GTIS ou de qualquer entidade controlada pela GTIS.

(d) Compartilhamento de Custos (cost sharing)

Adicionalmente à remuneração devida à GTIS, para permitir uma melhor otimização dos custos envolvidos na prestação de serviços ao Fundo, o Contrato de Gestão e Consultoria Especializada prevê que poderão ser celebrados contratos de prestação de serviços ou de compartilhamento de despesas entre a GTIS (ou qualquer parte relacionada à GTIS) e qualquer uma das sociedades investidas do Fundo, se houver, desde que com base nos valores e nas condições de mercado prevalentes, no melhor interesse do Fundo e em bases equitativas para as partes envolvidas, observados os limites da regulamentação aplicável.

**Política de Distribuição de Resultados**

Os valores atribuídos ao Fundo a título de distribuição de ganhos de capital e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporados ao patrimônio do Fundo e serão considerados para efeitos de pagamento da Taxa de Administração, outras despesas e Encargos do Fundo, devendo a Administradora, seguindo as orientações fornecidas pela GTIS, deliberar o tratamento a ser dado aos resultados do exercício encerrado.

Não obstante o acima exposto, o Fundo distribuirá aos Cotistas pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros obtidos, se houver, apurados a cada 6 (seis) meses, em regime de caixa, com base em balanço patrimonial ou semestral encerrado, nos termos da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme o disposto no artigo 10º, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93. Caso os resultados sejam distribuídos apenas ao final do semestre, os lucros apurados serão pagos até o último Dia Útil do mês subsequente ao dos balanços semestrais, sendo que somente os Cotistas registrados no Registro de Cotistas do Fundo ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o dia 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme aplicável, terão direito a receber tais lucros. Sem prejuízo do disposto neste parágrafo, o Fundo poderá preparar um balancete ou balanço patrimonial intermediário para fins de participação nos lucros, de acordo com o Regulamento e com a Legislação Aplicável, como se tais lucros fossem distribuídos mensalmente, em antecipação às distribuições semestrais, conforme decidido pela Administradora, ouvida a GTIS. Para fins de pagamento mensal antecipado das distribuições semestrais, será considerada como data-base para identificação dos Cotistas o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, sendo que o pagamento deverá ser realizado no 10º (décimo) Dia Útil do mês.

**Liquidação do Fundo**

O Fundo será liquidado por deliberação de Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para tal fim ou quando da ocorrência do evento de liquidação descrito no Artigo 72 do Regulamento. Os procedimentos que deverão ser seguidos em relação a qualquer liquidação do Fundo serão determinados pela Assembleia Geral de Cotistas no momento em que a liquidação for aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas ou em qualquer Assembleia Geral de Cotistas subsequente. A Administradora atuará como liquidante do Fundo, salvo mediante determinação diversa da Assembleia Geral de Cotistas.

Em relação à liquidação do Fundo, o produto da liquidação e quaisquer ativos residuais e não vendidos deverão ser distribuídos aos Cotistas com base na participação proporcional de cada um dos Cotistas no Patrimônio Líquido, observadas quaisquer obrigações remanescentes de pagar montantes ao Consultor Especializado e/ou ao Gestor, conforme previstas no Contrato de Gestão e Consultoria, sendo certo que não serão distribuídos ativos a qualquer Cotista que não tenha direito de deter tais ativos e que ajustes apropriados serão feitos à proporção de caixa e outros ativos distribuídos a cada um dos Cotistas em tais circunstâncias.

## **Regras de Tributação do Fundo**

### Tributação aplicável ao Fundo

#### Imposto sobre a Renda (IR)

Regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Todavia, em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos do Fundo: **(i)** LH; **(ii)** Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); **(iii)** LCI; e **(iv)** cotas de FIIs, 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.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de FIIs por outros FIIs sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento). A referida consulta está sendo contestada pela Administradora. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

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

Os investimentos realizados pelo Fundo nos Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, por meio de sociedades de propósito específico (SPE) ou qualquer outro tipo societário, estarão sujeitos aos tributos aplicáveis a essas pessoas jurídicas, conforme legislação aplicável.

#### 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, sendo esse limite igual a 0% dos rendimentos para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento).

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

#### IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

#### Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Cotistas residentes no Brasil: os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas do Fundo, serão considerados: **(i)** antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; **(ii)** tributação exclusiva, nos demais casos.

Conforme previsto na Lei nº 11.033/04, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que **(i)** 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 emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i) e (ii) acima. Ademais, a Administradora manterá as Cotas depositadas para negociação secundária exclusivamente na B3.

Cotistas residentes no exterior: como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, **(i)** não sejam residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida; e **(ii)** cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373/14. Nesse caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior, que não forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).



No que se refere especificamente às distribuições realizadas pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior, conforme previsto na Lei nº 11.033/04 e na Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada, os rendimentos distribuídos podem ser isentos de tributação pelo IR, inclusive se os referidos Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida. O referido benefício fiscal, no entanto, **(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 represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe confirmam direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

**O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DO FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.**

### **Principais Fatores de Risco do Fundo**

- (i) Risco imobiliário: conforme descrito na página 38 da Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto;
- (ii) Risco de aquisição dos ativos por valor superior ao laudo de avaliação: conforme descrito na página 38 da Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto;
- (iii) Risco da COVID-19: conforme descrito na página 38 da Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto;
- (iv) Riscos relacionados à aquisição de ativos e direitos de terceiros: conforme descrito na página 38 da Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto; e
- (v) Risco de não aprovação de conflito de interesses: conforme descrito na página 38 da Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

### **Primeira Emissão de Cotas do Fundo**

A primeira emissão de Cotas do Fundo foi aprovada por meio do “Instrumento Particular de 5ª (Quinta) Alteração do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, celebrado pela Administradora em 18 de junho de 2021, e por meio do “Instrumento Particular de 6ª (Sexta) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pela Administradora em 22 de julho de 2021. A emissão foi composta por 7.173.000 (sete milhões, cento e setenta e três mil) Cotas do Fundo, resultando no montante total de R\$ 717.300.000,00 (setecentos e dezessete milhões e trezentos mil reais).

A distribuição das cotas do Fundo foi realizada pelo Coordenador da Primeira Emissão, por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, e foi destinada exclusivamente a investidores profissionais, na forma do art. 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

As Cotas do Fundo estão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado pela B3, sendo passível sua negociação para o público em geral após a disponibilização deste Prospecto, nos termos do artigo 15, §2º, da mesma Instrução.

### **Carteira e Descrição dos Ativos**

Conforme aprovado pela totalidade dos seus cotistas em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 9 de agosto de 2021, o Fundo realizou a aquisição dos seguintes ativos:

- (i) Centro Logístico Embu – CLE: 45 (quarenta e cinco) de um total de 62 (sessenta e dois) galpões industriais de empreendimento imobiliário localizado na rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espraiada, no Município de Embu das Artes, Estado de São Paulo, inscritos sob as matrículas nº 6.327 a 6.357, 6.366 e 6.376 a 6.388 do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Embu das Artes.
- (ii) Distribution Center Barueri – DCB: a totalidade do empreendimento imobiliário localizado na avenida Piracema, nº 155, quadra 5, lotes 9 a 16 e 17 (parte), Tamboré, no Município de Barueri, Estado de São Paulo, inscrito sob a matrícula nº 216.733 do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri.
- (iii) Distribution Center Cajamar – DCC: 15 (quinze) de um total de 22 (vinte e dois) galpões industriais do empreendimento imobiliário localizado na rodovia Anhanguera, km 31.775, no Município de Cajamar, Estado de São Paulo, inscritos sob as matrículas nº 173.420 a 173.434 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí.
- (iv) Distribution Center Rodoanel – DCR: a totalidade dos galpões industriais do empreendimento imobiliário localizado na avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, Jardim Vista Alegre, no Município de Embu das Artes, Estado de São Paulo, inscritos sob as matrículas nos 11.163 a 11.174 do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Embu das Artes.

Para realizar a aquisição dos ativos, foram emitidas e subscritas cotas do Fundo no montante de R\$ 717.300.000,00 (setecentos e dezessete milhões e trezentos mil reais) em uma oferta pública com esforços restritos de colocação. No momento da aquisição pelo Fundo, os ativos encontravam-se onerados em virtude da emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) lastreados nos compromissos de compra e venda relativos aos empreendimentos imobiliários Centro Logístico Embu – CLE (exceto pelo imóvel objeto da matrícula nº 6.357 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo), Distribution Center Rodoanel – DCR e parte do empreendimento imobiliário Distribution Center Barueri – DCB. Os CRI foram emitidos no valor total de R\$ 655.500.000,00 (seiscentos e cinquenta e cinco milhões e quinhentos mil reais) e o Fundo pagará as prestações aos credores dos CRI de acordo com os termos e condições pactuados nos respectivos instrumentos contratuais.

A distribuição das cotas do Fundo foi realizada via oferta pública com esforços restritos de colocação e suas cotas estão admitidas à negociação na B3 exclusivamente entre investidores qualificados, após o decurso do período de lock-up de que trata o artigo 13 da Instrução CVM 476. A partir da disponibilização deste Prospecto, as Cotas serão admitidas à negociação para o público em geral, nos termos do artigo 15, §2º, da mesma Instrução.

A tabela abaixo mostra as principais informações sobre os ativos componentes da carteira de investimentos do Fundo (data-base: 30/09/2021):

| Imóvel                            | % do Imóvel de Titularidade e do Fundo | Valor Estimado (milhões) <sup>(2)</sup> | Vendedor (Proprietário direto ou indireto) / outros proprietários (se houver) | Idade (anos) | Segmento  | Classificação <sup>(1)</sup> | Tempo sob titularidade da GTIS | Cidade         | Área total do Ativo Alvo (m²) | Área Bruta Locável (ABL) (m²) | Valor do Aluguel Médio (R\$/m²) | Número de locatários | Tipo de aquisição   |
|-----------------------------------|--|---|---|--------------|-----------|------------------------------|--------------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------|---|
| Centro Logístico Embu – CLE       | 100%                                   | 243,7                                   | Sanca GTIS Embu Empreendimentos Ltda. / Saltux Participações Ltda.            | 7            | Logística | A+                           | Desde 2012 (9 anos)            | Embu das Artes | 66.521                        | 66.521 <sup>(3)</sup>         | 24,50                           | 12                   | Aquisição direta do imóvel alvo.  |
| Distribution Center Cajamar – DCC | 66,67%                                 | 368,3                                   | BREF III Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia (66,67%)     | 1            | Logística | A+                           | Desde 2018 (4 anos)            | Cajamar        | 153.975                       | 102.650                       | 20,06                           | 2                    | Aquisição de 100% de participação na BREF III Empreendimentos Imobiliários II S.A., que detinha, indiretamente, 66,67% dos ativos do Distribution Center Cajamar – DCC. |

| Imóvel                             | % do Imóvel de Titularidade e do Fundo | Valor Estimado (milhões) <sup>(2)</sup> | Vendedor (Proprietário direto ou indireto) / outros proprietários (se houver) | Idade (anos)                          | Segmento              | Classificação <sup>(1)</sup> | Tempo sob titularidade da GTIS | Cidade         | Área total do Ativo Alvo (m <sup>2</sup> ) | Área Bruta Locável (ABL) (m <sup>2</sup> )                | Valor do Aluguel Médio (R\$/m <sup>2</sup> ) | Número de locatários | Tipo de aquisição   |
|------------------------------------|--|---|---|---------------------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------|--|---|--|----------------------|---|
| Distribution Center Barueri – DCB  | 100%                                   | 460,2                                   | BREF III Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia              | Tex – 8<br>Leroy – 6<br>Decathlon – 0 | Logística / Comercial | A                            | Desde 2017 (4 anos)            | Barueri        | 102.689 (incluindo 12.204 em planejamento) | 102.689 <sup>(4)</sup> (incluindo 12.204 em planejamento) | 31,95  | 3                    | Aquisição de 100% de participação na BREF III Empreendimentos Imobiliários I S.A. e na Distribution Center Barueri Empreendimentos Imobiliários S.A., que detinha, diretamente, 100% dos ativos do Distribution Center Barueri – DCB. |
| Distribution Center Rodoanel – DCR | 100%                                   | 297,2                                   | Sanca GTIS Embu II Empreendimentos Ltda.                                      | 6                                     | Logística             | A+                           | Desde 2012 (9 anos)            | Embu das Artes | 77.587                                     | 77.587  | 26,43  | 4                    | Aquisição direta do imóvel alvo.  |
| <b>Total</b>                       | -                                      | <b>1.369</b>                            | -   | -                                     | -                     | -                            | -                              | -              | <b>400.772</b>                             | <b>349.447</b>  | -  | -                    | -   |

<sup>(1)</sup> De acordo com as classificações fornecidas pela empresa Cushman & Wakefield (C&W). No futuro, o Fundo contará com classificações da C&W ou de outra empresa imobiliária comercial líder no mercado.

<sup>(2)</sup> Valor estimado para 100% (cem por cento) de participação no CLE, DCB e DCR, e de 66,67% no DCC, com base nos Laudos de Avaliação preparados pela C&W.

<sup>(3)</sup> O empreendimento inteiro possui área total locável de 91.652 m<sup>2</sup> (dos quais o Fundo adquirirá 70,97%).

<sup>(4)</sup> Sem considerar a área bruta locável (ABL) do 5º módulo do DCB, que ainda está em planejamento, sendo que a ABL total do imóvel é de 388.568, e a ABL total a ser adquirida é de 337.243 m<sup>2</sup>.

Abaixo, segue a descrição específica de cada um dos ativos componentes da carteira de investimentos do Fundo.

### IMÓVEL: DISTRIBUTION CENTER CAJAMAR – DCC



|   |   |
|---|---|
| <b>Percentual de participação a ser adquirido</b> | 66,67%                                  |
| <b>Sócio terceiro</b>                             | CA-35 Empreendimento Imobiliário S.A.   |
| <b>Endereço</b>                                   | Rod. Anhanguera, km 31,775, Cajamar, SP |
| <b>Ano de construção</b>                          | 2020                                    |
| <b>Área locável (total)</b>                       | 153.975m <sup>2</sup>                   |
| <b>Área locável (participação GTIS)</b>           | 102.650m <sup>2</sup>                   |
| <b>m<sup>2</sup> por galpão</b>                   | 6.998,87 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Nº de galpões</b>                              | 22                                      |
| <b>Nº de vagas de estacionamento para</b>         | 394 (total)                             |

|   |   |
|---|---|
| <b>caminhões</b>                                      |   |
| <b>Nº de docas</b>                                    | 208 (total)   |
| <b>Locatário</b>                                      | Mercado Livre (75.847 m <sup>2</sup> ) e Luft Logística   |
| <b>Classificação</b>                                  | "Industrial AA"   |
| <b>Prêmio</b>   | Golden Trowel 2020 – Flattest & Most Level Floor in Latin America   |
| <b>Ocupação</b>                                       | Emitido em março de 2020<br>Energia elétrica fornecida a locatários via concessionária e gerador para atendimento de cargas emergenciais.   |
| <b>Geração de energia – potencial renda adicional</b> | Painéis solares instalados nas dependências com capacidade de 3,24 MWp (com potencial de expansão para 10 MWp), e capacidade de geração de energia por ano de 4.546,80 MW. Discussões atuais com um distribuidor de energia multinacional para alugar os painéis solares do telhado. O contrato de arrendamento de painéis solares deve ser de até 25 anos com receitas reajustadas anualmente pela inflação. |
| <b>Aluguel médio (30/09/2021)</b>                     | R\$24,73/m <sup>2</sup> , excluindo aluguéis com carência e descontos   |
| <b>Tempo médio de aluguel</b>                         | 3,85 anos   |
| <b>Taxa de Ocupação (30/09/2021)</b>                  | 76%   |

Na data de divulgação deste Prospecto, o DCC encontra-se vinculado ao CRI da 447ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., cujas características estão indicadas na seção "CRIs Relacionados à Aquisição de Ativos do Fundo" abaixo.

#### IMÓVEL: DISTRIBUTION CENTER RODOANEL – DCR



|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Endereço</b> | Av. Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, Jardim Vista Alegre, em Embu das Artes, SP |
|-----------------|---|

|   |  |
|---|--|
| <b>Ano de construção</b>                            | 2015   |
| <b>Área locável</b>                                 | 77.587m <sup>2</sup>   |
| <b>m<sup>2</sup> por galpão</b>                     | 6.465,60m <sup>2</sup>   |
| <b>Nº de galpões</b>                                | 12   |
| <b>Nº de vagas de estacionamento para caminhões</b> | 88 vagas privativas para caminhões e 31 vagas comuns para caminhões                                  |
| <b>Nº de docas</b>                                  | 88   |
| <b>Locatários</b>                                   | DB Schenker, Infracommerce, Navitas (Mais Amigas) e Petz   |
| <b>Classificação</b>                                | "Industrial AA"  |
| <b>Prêmios</b>                                      | Golden Trowel 2018 – Flattest & Most Level Floor in Latin America                                    |
| <b>Ocupação</b>                                     | Emitido em agosto de 2015  |
| <b>Geração de energia</b>                           | Energia elétrica pela concessionária e gerador para atendimento da área comum e cargas emergenciais. |
| <b>Aluguel médio (30/09/2021)</b>                   | R\$26,43/m <sup>2</sup>  |
| <b>Tempo médio de aluguel</b>                       | 3,78 anos  |
| <b>Taxa de Ocupação (30/09/2021)</b>                | 100%   |

Na data de divulgação deste Prospecto, o DCR encontra-se vinculado ao CRI da 447ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., cujas características estão indicadas na seção "CRIs Relacionados à Aquisição de Ativos do Fundo" abaixo.

#### IMÓVEL: CENTRO LOGÍSTICO EMBU – CLE



|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Endereço</b>          | 45 galpões logísticos na R. José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espraiada, em Embu das Artes, SP |
| <b>Ano de construção</b> | 2013   |

|   |  |
|---|--|
| <b>Área locável total</b>                           | 91.651,50m <sup>2</sup> (total do Centro de Distribuição, incluindo outros complexos de galpões)   |
| <b>Área locável própria</b>                         | 66.521m <sup>2</sup> (45 galpões)  |
| <b>m<sup>2</sup> por galpão</b>                     | 1.478,25m <sup>2</sup>   |
| <b>Nº de galpões</b>                                | 62   |
| <b>Nº de vagas de estacionamento para caminhões</b> | 90 vagas privativas para caminhões e 46 vagas comuns para caminhões  |
| <b>Nº de docas</b>                                  | 90   |
| <b>Locatários</b>                                   | Antares, Armstrong Fluid, Círculo, S.M.Farmacêuticas, Libbs Farmacêutica, Loger Intralogística, Motion, Qualinjet Indústria, P.A. Arquivos, Solaia e TLS Logística |
| <b>Classificação</b>                                | "Industrial AA"  |
| <b>Ocupação</b>                                     | Emitido em maio de 2013  |
| <b>Geração de energia</b>                           | Energia elétrica: fornecimento via concessionária e gerador para atendimento da área comum e cargas emergenciais   |
| <b>Aluguel médio (30/09/2021)</b>                   | R\$24,50/m <sup>2</sup> , excluindo aluguéis com carência e descontos  |
| <b>Tempo médio de aluguel</b>                       | 3.13 anos  |
| <b>Taxa de Ocupação (30/09/2021)</b>                | 82%  |

Na data de divulgação deste Prospecto, o CLE encontra-se vinculado ao CRI da 447ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., cujas características estão indicadas na seção "CRIs Relacionados à Aquisição de Ativos do Fundo" abaixo.

### IMÓVEL: DISTRIBUTION CENTER BARUERI – DCB



**Endereço** Av. Piracema, nº 155, quadra 5, lotes 9 a 16 e 17

|   |   |
|---|---|
|   | (parte), Tamboré, Barueri, SP   |
| <b>Ano de construção</b>                            | 2014 (parte concluída) / projeto de expansão com obras concluídas com "habite-se" emitido em dezembro de 2020   |
| <b>Área locável</b>                                 | Em 31 de dezembro de 2020, 90.484,02m <sup>2</sup> (parte concluída) e 12.204,48 m <sup>2</sup> (em planejamento), totalizando 102.689 m <sup>2</sup> |
| <b>m<sup>2</sup> por galpão</b>                     | N/A   |
| <b>Nº de galpões</b>                                | N/A   |
| <b>Nº de vagas de estacionamento para caminhões</b> | 152   |
| <b>Nº de docas</b>                                  | 152   |
| <b>Locatários</b>                                   | Decathlon, Leroy Merlin e Total Express (Tex Courier)   |
| <b>Classificação</b>                                | "Industrial A"  |
| <b>Ocupação</b>                                     | Emitido em fevereiro de 2015 (TEX), dezembro de 2015 (Leroy Merlin) e dezembro de 2020 (Decathlon)  |
| <b>Geração de energia</b>                           | Energia elétrica: fornecimento via concessionária e gerador para atendimento da área comum e cargas emergenciais                                      |
| <b>Aluguel médio (30/09/2021)</b>                   | R\$31,95/m <sup>2</sup> , excluindo aluguéis com carência e descontos   |
| <b>Tempo médio de aluguel</b>                       | 8,75 anos   |
| <b>Taxa de Ocupação (30/09/2021)</b>                | 100%  |

**Na data de divulgação deste Prospecto, o DCB encontra-se vinculado ao CRI da 447ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., cujas características estão indicadas na seção "CRIs Relacionados à Aquisição de Ativos do Fundo" abaixo.**

### **Laudos de Avaliação**

O Fundo, por meio da Administradora, contratou a C&W, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Jose Lannes, 40º andar, CEP 04571-100, para a elaboração dos laudos de avaliação relativamente aos ativos componentes da carteira de investimentos do Fundo descritos no item "Carteira e Descrição de Ativos", na Seção "Sumário do Fundo", na página 13 deste Prospecto. Os laudos de avaliação utilizados como base para a aquisição dos ativos, conforme artigo 45, §2º, da Instrução CVM 472, constam no **Anexo III** deste Prospecto.

Os laudos de avaliação constantes do **Anexo III** deste Prospecto foram elaborados pela C&W no âmbito da Oferta, portanto, a data de referência dos referidos laudos, bem como para as informações neles contidas é de 28 de fevereiro de 2021, conforme confirmados na "Carta de Valor" emitida pela C&W em 17 de junho de 2021, também constante do referido anexo.

### **Indenização Específica e Indenização Adicional pelos Antigos Proprietários**

O Fundo negociou com os antigos proprietários dos ativos componentes da carteira de investimento do Fundo cláusula de indenização específica vinculada à renda dos ativos, aplicável exclusivamente nos eventos e nos limites indicados abaixo ("**Indenização Específica**"). Adicionalmente à Indenização Específica, foi negociada cláusula de indenização adicional pelos antigos proprietários dos ativos ao Fundo, por meio do qual o Fundo receberia montante correspondente à uma indenização adicional fixa, conforme determinado nos respectivos instrumentos de compromisso de compra e venda, celebrados com os antigos proprietários dos ativos, em 30 de setembro de 2021, e uma indenização adicional variável, de acordo com parâmetros de aluguel mínimo mensal estabelecidos nos referidos instrumentos, limitada a um montante máximo.

O Fundo atualmente recebe a seguinte Indenização Específica:

| Item                                   | ABL total estimada (m <sup>2</sup> ) em<br>31/08/2021 | Evento de Indenização Específica  | Prazo de Indenização Específica |
|--|---|---|---------------------------------|
| <b>Centro Logístico Embu – CLE</b>     |   |   |                                 |
| Área vaga                              | 13.304,25 (galpões 4, 5, 17, 18, 25, 26, 27, 59 e 60) | R\$ 21,00/m <sup>2</sup><br>(acrescido de despesas condominiais e IPTU).  | Até 15/10/2022                  |
| Carência                               | 1.478 (galpão 19)                                     | Aluguel contratado com o inquilino, atualmente R\$ 23,00/m <sup>2</sup> .   | Até 31/12/2021                  |
|  | 5.913 (galpões 20, 21, 29 e 30)                       | Aluguel contratado com o inquilino, atualmente R\$ 23,00/m <sup>2</sup> .   | Até 31/10/2021                  |
| <b>Centro Logístico Cajamar – DCC</b>  |   |   |                                 |
| Área vaga                              | 24.321 (galpões 17 a 20)                              | 1º ano: R\$ 21,00/m <sup>2</sup><br>(acrescido de despesas condominiais e IPTU).<br>2º ano: R\$ 21,00/m <sup>2</sup>  | Até 07/10/2023                  |
| Carência                               | 68.172 (galpões 8 a 16)                               | (incluindo de despesas condominiais e IPTU), limitado a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).<br>Diferença entre os pagamentos efetuados pelos inquilinos a título de aluguel e R\$ 21,00/m <sup>2</sup> .               | Até 07/10/2023                  |
|  | 10.157 (galpões 21 e 22)                              | Diferença entre os pagamentos efetuados pelos inquilinos a título de aluguel e R\$ 21,00/m <sup>2</sup> .   | Até 31/03/2022                  |
| <b>Centro Logístico Barueri – DCB</b>  |   |   |                                 |
| Área Vaga                              | 0,00  | N/A   | N/A                             |
| Carência                               | 10.684 (galpão 4)                                     | Diferença entre os pagamentos efetuados pelos inquilinos a título de aluguel por m <sup>2</sup> para os galpões 1 a 3 os pagamentos efetuados pelos inquilinos a título de aluguel por m <sup>2</sup> pelo galpão 4.                    | Até 15/10/2023                  |
| Pagamento adicional                    | 0,00  | Reembolso ao Fundo dos pagamentos atualmente devidos pelo(s) proprietários do DCB a inquilino. Em 2 de fevereiro de 2021, o(s) proprietário(s) do DCB estavam contratualmente obrigados a pagar R\$ 340.537,14/mês, ajustado pelo IPCA. | Até 31/07/2024                  |
| <b>Centro Logístico Rodoanel – DCR</b> |   |   |                                 |
| Área vaga                              | 0,00  | N/A   | N/A                             |
| Carência                               | 10.498 (galpão 10)                                    | Aluguel contratado com o inquilino, atualmente R\$ 28,47/m <sup>2</sup> .   | Até 31/10/2021                  |

### CRI's Relacionados à Aquisição de Ativos do Fundo

Conforme mencionado na seção "Carteira e Descrição dos Ativos" acima, em 01 de outubro de 2021, foram emitidos 655.500 (seiscentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos) CRI no valor total de R\$ 655.500.000,00 (seiscentos e cinquenta e cinco milhões e quinhentos mil reais), lastreados nos compromissos de compra e venda relativos aos empreendimentos imobiliários Centro Logístico Embu – CLE, Distribution Center Rodoanel – DCR e parte do empreendimento imobiliário Distribution Center Barueri - DCB adquiridos pelo Fundo.

Todas os termos e características dos CRI encontram-se descritas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Certificados de Recebíveis Imobiliários da 447ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., datado de 01 de outubro de 2021 ("Termo de Securitização"), estando as principais características descritas abaixo:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 447ª;
- c) Local de Emissão: São Paulo/SP;
- d) Quantidade de CRI: 655.500 (seiscentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos);
- e) Montante total: R\$ 655.500.000,00 (seiscentos e cinquenta e cinco milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão;



- f) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo);
- g) Data de Emissão: 01 de outubro de 2021 ("Data de Emissão");
- h) Prazo Total: 6740 (seis mil, setecentos e quarenta) dias, contados da Data de Emissão até a Data de Vencimento (conforme definido abaixo);
- i) Data de Vencimento: 15 de março de 2040 ("Data de Vencimento");
- j) Atualização Monetária: mensal, com base na variação do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo nos termos do Termo de Securitização;
- k) Juros Remuneratórios: taxa fixa efetiva de juros correspondente a 5,93% (cinco inteiros e noventa e três centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, conforme definido no Termo de Securitização;
- l) Carência: o primeiro pagamento de amortização será em 15 de outubro de 2025;
- m) Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 15 de outubro de 2021;
- n) Periodicidade de Pagamento da Amortização: observado o período de carência acima, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 15 de outubro de 2025;
- o) Regime Fiduciário: sim;
- p) Garantia Flutuante: não;
- q) Garantias dos CRI: alienações fiduciárias dos Ativos da Carteira (excetuado o imóvel objeto da matrícula nº 6.357 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo) e cessões fiduciárias dos direitos creditórios oriundos dos recebíveis de locação referentes aos Ativos da Carteira (excetuado o imóvel objeto da matrícula nº 6.357 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo);
- r) Coobrigação da True Securitizadora S.A., na qualidade de emissora dos CRI: não há;
- s) Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- t) Forma: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Itaú Corretora de Valores S.A., na qualidade de escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3;
- u) Classificação de Risco: a ser informado mediante a conclusão do relatório de classificação de risco pela agência de classificação de risco dos CRI; e
- v) Taxa de Amortização: variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Termo de Securitização.

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 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 material de divulgação e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, composição da carteira e 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 da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Termos capitalizados não expressamente definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento do Fundo.

### Riscos Institucionais

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

Adicionalmente, a pandemia das variantes de coronavírus causadora da síndrome respiratória aguda grave 2 (COVID-19) levou governos do mundo todo, inclusive os estados brasileiros em que os ativos da carteira do Fundo se localizam, a implementar medidas de restrição à circulação de pessoas, o que levou à paralisação de diversas atividades produtivas. Não obstante diversos planos de fomento à economia lançados pelo governo federal, os impactos de curto, médio e longo prazo de tais medidas são incertos. Os efeitos de tais medidas, especialmente no tocante à economia brasileira, poderão impactar adversamente os negócios do Fundo.

**Riscos políticos.** Historicamente, o desempenho da economia brasileira é afetado pela conjuntura política. Crises políticas afetam a confiança dos investidores no Brasil, consequentemente afetando

adversamente o desenvolvimento econômico. Nesse contexto, qualquer fato político pode vir a impactar de forma significativa os negócios do Fundo.

Adicionalmente, os membros dos Poderes Executivo e Legislativo do governo federal brasileiro, assim como pessoas a eles ligadas, não raras vezes são alvos de investigações de supostas atividades ilícitas ou comportamento antiético. Nos anos recentes, a Polícia Federal lançou diversas operações envolvendo políticos e executivos de grandes empresas, tanto originalmente brasileiras quanto subsidiárias brasileiras de transnacionais, entre as quais destacam-se a Operação Zelotes e a Operação Lava-Jato. Os resultados dessas investigações poderão vir a desestabilizar e impactar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo e de suas Cotas.

**A economia do Brasil é vulnerável a choques externos e internos, que podem ter um efeito adverso relevante no crescimento econômico do Brasil e na liquidez e mercados de negociação de valores mobiliários.** A economia do Brasil é vulnerável a choques externos, incluindo níveis adversos de desenvolvimento econômico e financeiro em outros países e desenvolvimentos de mercado. Um aumento significativo nas taxas de juros nos mercados financeiros internacionais pode afetar adversamente a liquidez e os mercados de negociação de valores mobiliários. Além disso, uma queda significativa no preço das commodities produzidas pelo Brasil pode afetar adversamente a economia brasileira. Um declínio significativo no crescimento econômico ou na demanda por importações de qualquer um dos principais parceiros comerciais do Brasil, como China, União Europeia ou Estados Unidos, também pode ter um impacto adverso relevante nas exportações brasileiras e afetar adversamente o crescimento econômico do Brasil.

Além disso, como as reações dos investidores internacionais aos eventos que ocorrem em um país de mercado emergente por vezes produzem um efeito de "contágio", por meio do qual uma região ou classe de investimento inteira é desfavorecida pelos investidores internacionais, o Brasil pode ser adversamente afetado por fatores econômicos ou financeiros negativos desenvolvidos em outros países. O Brasil foi adversamente afetado por efeitos de contágio em várias ocasiões, inclusive após a crise asiática de 1997, a crise russa de 1998, a crise argentina de 2001 e 2019 e a crise econômica global de 2008.

O Fundo não pode garantir que situações como as descritas acima não afetem negativamente a confiança do investidor em economias maduras de mercado, mercados emergentes ou nas economias dos principais países da América Latina, incluindo o Brasil. Além disso, o Fundo não pode garantir que esses eventos não afetarão adversamente a economia do Brasil.

**Risco de epidemia ou pandemia e da COVID-19 e seus impactos ao mercado imobiliário.** Surtos ou potenciais surtos de doenças transmissíveis (como a COVID-19) podem afetar adversamente os mercados de capitais globais (incluindo a B3), a economia global (incluindo a economia brasileira) e o preço de negociação das Cotas. Historicamente, determinadas epidemias e surtos regionais ou globais, como os causados pelos vírus Zika, Ebola, H5N5, H1N1, MERS-CoV e SARS-CoV, bem como pelo causador da febre aftosa, afetaram certos setores das economias de países afetados por essas epidemias ou surtos. Surtos de doenças transmissíveis podem afetar as decisões de investimento e podem resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais.

Nesse sentido, a declaração da Organização Mundial da Saúde sobre a pandemia da COVID-19 resultou na imposição de severas restrições por governos do mundo todo, a fim de controlar a propagação do vírus, limitando a movimentação de pessoas. Tais restrições e seus impactos incluíram quarentenas e bloqueios, restrições a viagens e acesso ao transporte público, o fechamento de locais de trabalho a longo prazo, interrupções na cadeia de abastecimento, a suspensão do comércio e uma redução geral no consumo da população. No Brasil, alguns estados e municípios adotaram medidas restritivas para prevenir ou retardar a propagação da pandemia da

COVID-19, como medidas de distanciamento social que resultaram no fechamento de parques, shoppings e outros espaços públicos. As medidas descritas acima, juntamente com as incertezas causadas pela pandemia da COVID-19, tiveram um efeito adverso relevante na economia global e nos mercados de capitais, inclusive no Brasil, onde as negociações na B3 foram suspensas 8 (oito) vezes em março de 2020. O preço da maioria dos títulos negociados na B3 foi adversamente afetado pelo surto da COVID-19. Efeitos adversos semelhantes podem ocorrer novamente, resultando em flutuações significativas no preço dos títulos negociados na B3.

Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que pode gerar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelo Fundo ou de suas sociedades investidas enquanto veículos para investimentos em Imóveis Alvo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, os impactos da pandemia mundial provocada pela COVID-19 podem resultar no inadimplemento e/ou renegociação dos aluguéis pelos respectivos locatários dos ativos da carteira do Fundo, bem como na redução da demanda por imóveis comerciais e na receita auferida pelos proprietários de imóveis, o que pode causar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

Por fim, o surto global da COVID-19 pode causar impactos nas relações de trabalho, de maneira temporária ou permanente, podendo causar uma migração dos trabalhos presenciais para as modalidades de trabalho remoto. Caso essa migração para as modalidades de trabalho remoto, de maneira temporária ou permanente, seja verificada, a condução dos negócios no mercado imobiliário poderá ser adversamente afetada, o que poderá, conseqüentemente, causar um efeito adverso nos negócios do Fundo, bem como impactar a rentabilidade e a liquidez das Cotas no mercado secundário.

***O governo brasileiro exerceu e continua a exercer significativa influência sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, pode afetar significativa e adversamente o Fundo.***

A economia brasileira tem se caracterizado pelo envolvimento significativo do governo brasileiro, que frequentemente altera as políticas e regulamentações monetárias, de crédito, fiscais, dentre outras, para influenciar a economia brasileira. As ações do governo brasileiro para controlar a inflação e aplicar outras políticas envolveram a desvalorização do real, controles sobre remessas de fundos ao exterior, intervenção do BACEN para ajustar as taxas básicas de juros, dentre outras medidas. O Fundo, a Administradora, a GTIS e o Coordenador da Primeira Emissão não controlam e não podem prever quais medidas ou políticas o governo brasileiro pode tomar no futuro. O Fundo pode ser adversamente afetado por mudanças nas políticas, leis ou regulamentação impostas pelo governo brasileiro nos níveis federal, estadual e municipal, bem como por fatores econômicos gerais, incluindo, sem limitação: **(a)** a regulamentação bancária; **(b)** o crescimento ou a retração da economia brasileira; **(c)** o panorama regulatório brasileiro; **(d)** a inflação; **(e)** taxas de juros; **(f)** variações nas taxas de câmbio; **(g)** necessidade de reservas; **(h)** necessidade de capital; **(i)** reduções nos salários e níveis econômicos; **(j)** aumento do desemprego; **(k)** políticas de controle de taxas de câmbio e restrições a remessas ao exterior; **(l)** política fiscal e alterações na legislação tributária; **(m)** liquidez dos mercados financeiro, de capitais e de crédito domésticos; **(n)** a pandemia da COVID-19; e **(o)** outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no, ou afetando o, Brasil.

Além disso, a pandemia da COVID-19 e as medidas tomadas para contê-la ou mitigá-la acarretaram consequências adversas para a economia global e, particularmente, para a economia brasileira. A disseminação contínua da COVID-19 levou à desestabilização da cadeia de suprimentos, fechamento de instalações, interrupção da força de trabalho e volatilidade na economia brasileira, e é impossível prever seu impacto total.

A extensão em que a COVID-19 pode continuar a impactar as operações, a liquidez, a condição financeira e os resultados operacionais do Fundo dependerá de acontecimentos futuros, incluindo, sem limitação, a duração e a propagação da pandemia, sua gravidade, as ações para conter o vírus ou tratar seu impacto, bem como a duração, momento e gravidade do impacto nos mercados financeiros globais e na economia brasileira, todos fatores altamente incertos e que não podem ser previstos. A Administradora e a GTIS monitorarão e avaliarão diligentemente a natureza e a extensão do impacto da COVID-19 nas operações, liquidez, condição financeira, resultados operacionais e perspectivas do Fundo, sendo que poderão, ainda, tomar outras medidas que alterem as operações comerciais do Fundo, conforme exigido pelas autoridades competentes, ou aquelas que entenderem ser do melhor interesse dos Cotistas, observadas as disposições do Regulamento.

O Fundo, a Administradora, a GTIS e o Coordenador da Primeira Emissão não podem prever quais políticas futuras serão adotadas pelos governos brasileiros, atual ou futuros, ou se tais políticas resultarão em consequências adversas para a economia brasileira ou causarão um efeito adverso sobre o Fundo e seus Cotistas, particularmente sob a administração do Presidente Bolsonaro, considerando seu envolvimento em polêmicas questões políticas.

## **Riscos de Mercado**

**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, parcial ou total, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Além disso, as eleições presidenciais nos Estados Unidos foram realizadas em 3 de novembro de 2020. Os desenvolvimentos em curso e a incerteza relacionada às eleições federais norte-americanas, incluindo questionamentos judiciais e uma divisão entre o partido do Presidente e o partido que detém a maioria no Senado, podem afetar significativamente de forma adversa as economias e os mercados de capitais norte-americanos e globais, incluindo a economia e os mercados de capitais brasileiros, o que pode, por sua vez, afetar materialmente adversamente o

preço comercial das cotas do Fundo. Não está claro até que ponto as atuais divisões políticas nos Estados Unidos continuarão no próximo mandato presidencial de quatro anos. O Presidente dos Estados Unidos tem poder considerável para determinar políticas e ações governamentais que podem ter um efeito adverso material na economia global e na estabilidade política mundial. Não podemos ter certeza de que o novo governo manterá políticas destinadas a promover a estabilidade macroeconômica, a disciplina fiscal e os investimentos nacionais e estrangeiros, o que poderia ter um efeito adverso material sobre os mercados financeiros e de títulos no Brasil, sobre as empresas brasileiras, incluindo nós, e sobre os títulos emitidos por emissores brasileiros, incluindo as Cotas.

Não será devido pelo Fundo e/ou pela GTIS ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, **(i)** o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; **(ii)** a liquidação do Fundo; ou, ainda, **(iii)** caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**Risco de degradação da classificação de risco de crédito do Brasil (rating).** O Fundo pode ser adversamente afetado pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de risco de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação de risco avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores. O Brasil teve a classificação de risco de crédito da sua dívida soberana rebaixada pelas três principais agências de classificação de risco dos Estados Unidos da América: Standard&Poor's, Moody's e Fitch.

A Standard&Poor's rebaixou a classificação de risco de crédito da dívida soberana do Brasil de BBB-negativo para BB- positivo em setembro de 2015, que foi rebaixada a BB em fevereiro de 2016 e manteve sua perspectiva negativa sobre a classificação, citando as dificuldades fiscais e a contração econômica do Brasil como sinais de piora da situação de crédito. Em janeiro de 2018, a Standard&Poor's rebaixou novamente a classificação de risco de crédito do Brasil de BB para BB-.

Em dezembro de 2015, a Moody's atribuiu a classificação de risco Baa3 à dívida soberana do Brasil e revisou tal classificação em fevereiro de 2016 para Ba2, com um viés negativo, citando a perspectiva de uma maior deterioração dos valores de endividamento do Brasil em meio à recessão e ao ambiente político desafiador.

A Fitch rebaixou a classificação de risco de crédito soberano do Brasil a BB+, com perspectivas negativas em dezembro de 2015, citando o déficit orçamentário de rápido crescimento do Brasil e recessão pior do que o esperado e rebaixou a classificação da dívida soberana do Brasil em maio de 2016 para BB, com uma perspectiva negativa. Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a classificação de risco de crédito soberano do Brasil novamente para BB-, com base, dentre outras razões, no déficit fiscal, o aumento da dívida pública e a incapacidade do governo de implementar as reformas necessárias para a melhora das contas públicas.

A classificação de risco de crédito da dívida soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de rating acima mencionadas. Consequentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. A continuação ou o agravamento da atual recessão brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores, pode levar a novos rebaixamentos da classificação de risco de crédito do Brasil. Qualquer nova degradação das classificações de risco de crédito da dívida soberana do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço das Cotas do Fundo.

**Risco de inflação. No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos.** A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram



efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. De acordo com o IGP-M, o Brasil registrou 0,53% de deflação em 2017, e inflação de 7,55% em 2018, de 7,32% em 2019, e de 23,14% em 2020.

As medidas adotadas pelo governo brasileiro para o controle inflacionário incluíram a manutenção de rígidas políticas monetárias com elevadas taxas de juros, conseqüentemente restringindo a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. O Comitê de Política Monetária (COPOM) frequentemente ajusta a taxa de juros em situações de incerteza econômica para atingir metas estabelecidas na política econômica do governo brasileiro. Aumentos sucessivos na inflação, podem aumentar os custos e despesas do Fundo e conseqüentemente afetar adversamente desempenho financeiro do Fundo, como um todo.

Eventuais futuras medidas do Governo Federal, incluindo a redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e medidas para ajustar ou fixar o valor do real, poderão desencadear aumentos de inflação, afetando adversamente o desempenho em geral da economia brasileira, podendo afetar o Fundo adversamente.

**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 e/ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e/ou 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, a Administradora 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.

**Falhas na infraestrutura da Administradora e/ou da GTIS ou em seus sistemas de informação, tais como ciberataques e falhas na segurança e privacidade, podem afetar as operações da Administradora e/ou da GTIS e causar prejuízos financeiros, afetando significativamente de forma adversa os resultados de operações e os resultados do Fundo.** A atividade da Administradora e/ou da GTIS envolve a coleta, armazenamento e processamento de dados pessoais, incluindo os de natureza sensível, de clientes e funcionários, investimentos do Fundo e investidores. Sua tecnologia e infraestrutura de informação podem ser vulneráveis a invasão ou falhas na segurança. Terceiros podem acessar dados pessoais ou exclusivos de seus clientes e/ou funcionários, bem como dos investidores e investimentos do Fundo, que são armazenados em ou acessíveis através de seus sistemas. As medidas de segurança da Administradora e/ou da GTIS também podem ser violadas como resultado de erro humano, atos ilegais, erros ou vulnerabilidades do sistema, ou outras irregularidades. Qualquer violação real ou percebida pode interromper nossas operações, resultar na indisponibilidade de sistemas ou serviços, divulgação inadequada de dados, prejudicar materialmente nossa reputação, resultar em exposição legal e financeira significativa, levar à perda da confiança de clientes e investidores, resultando em um efeito adverso em nossos negócios, resultados de operações e impactar os resultados do Fundo. Vulnerabilidades reais ou percebidas ou violações de dados podem dar origem a ações judiciais contra

nós movidas por terceiros que se sintam prejudicados, o que também pode afetar materialmente nossa reputação e nossos resultados, bem como os resultados do Fundo.

**A Administradora e/ou a GTIS podem não detectar comportamentos que violem as leis e regulamentos aplicáveis, o que pode causar impactos adversos materiais em nossos negócios, condição financeira, resultados de operações e resultados do Fundo. O Fundo, a Administradora e/ou a GTIS estão sujeitos à Lei nº 12.846/12, ou Lei Anticorrupção e à Lei nº 9.613/98, ou à Lei de Combate à Lavagem de Dinheiro, entre outras.** Os processos de governança, gestão do risco e compliance da GTIS podem não ser capazes de impedir ou detectar (i) violações da Lei Anticorrupção, da Lei de Combate à Lavagem de Dinheiro ou de quaisquer leis similares, (ii) eventos de comportamento fraudulento e desonesto por parte da Administradora e da administração da GTIS, funcionários ou terceiros contratados para representá-los ou ao Fundo, ou (iii) quaisquer outros eventos de comportamentos não compatíveis com princípios éticos que possam afetar adversamente nossa reputação, negócios, condição financeira e resultados de operações, bem como o preço de negociação das Cotas. Além disso, a Administradora e/ou a GTIS podem estar sujeitos a violações das leis acima mencionadas e da legislação correlata como resultado de condutas empresariais e eventos de comportamento fraudulento e desonesto por parte de membros da administração, funcionários ou terceiros agindo em nome da Administradora e/ou da GTIS. A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos administrativos ou legais por violação de qualquer uma destas leis, no Brasil ou no exterior, contra o Fundo, a Administradora e/ou a administração da GTIS, funcionários ou terceiros agindo em nome da Administradora e/ou da GTIS, pode resultar em: (i) multas e indenizações no âmbito de processos administrativos, civis e criminais; (ii) perda de licenças para operar e consequentemente e responsabilizações secundárias ou solidárias; e/ou (iii) proibição ou suspensão das atividades da Administradora e/ou da GTIS. Como resultado, todas essas circunstâncias podem ter um efeito adverso material sobre a reputação da Administradora e/ou da GTIS, transações, condição financeira e resultados das operações, bem como ter impacto sobre o Fundo. O risco decorrente de uma percepção negativa do nome da Administradora e/ou da GTIS devido ao envolvimento em qualquer dos eventos acima mencionados por quaisquer clientes, contrapartes, investidores, reguladores e sociedade em geral pode ter origem em vários fatores, incluindo aqueles relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas comerciais impróprias relacionadas com clientes, investidores, investimentos, produtos e serviços, relacionamentos com parceiros de reputação ética questionável, má conduta por parte da Administradora e/ou dos funcionários da GTIS, vazamentos de informação, práticas anti-competitivas, falhas no processo de gestão do risco, etc. A reputação do Fundo também pode ser afetada indiretamente por atos ilegais ou ilícitos por parte de terceiros, parceiros comerciais ou clientes/investidores. Danos à reputação da Administradora e/ou da GTIS, multas, sanções ou imposições legais podem ter efeitos adversos nos negócios do Fundo, nos resultados das operações e na condição financeira, bem como nos preços das Cotas.

**Riscos relacionados à liquidez.** 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 FIIs são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de FIIs ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que subscrever as 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 de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo 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 possuem

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 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 FIIs podem vir a ser modificadas, inclusive no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo poderia estar sujeito à incidência de IR, PIS, COFINS, CSLL, dentre outros tributos, 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 FIIs 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 residentes no Brasil ou em jurisdição com tributação favorecida<sup>1</sup>, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pelo Imposto de Renda 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 Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal **(a)** 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 **(x)** 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 **(y)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão, como regra, sujeitos à incidência do IRRF, observadas as mesmas

---

<sup>1</sup> Nos termos do artigo 1º da Instrução Normativa nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

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.

Adicionalmente, os Imóveis do Fundo, direta ou indiretamente, poderão sujeitar-se à cobrança de IPTU e, em alguns casos, outros tributos. Tais tributos podem ser acrescidos à medida que haja alterações de alíquotas ou alteração na base de cálculo, incluindo reavaliações no valor venal dos Imóveis do Fundo ou na sua forma de cálculo. Tais aumentos poderão impactar negativamente os negócios do Fundo por diminuir o valor dos ativos componentes da carteira do Fundo ou por criar dificuldades para alugar ou arrendar os Imóveis do Fundo ou para que os locatários ou arrendatários adimplam com seus pagamentos devidos ao Fundo, impactando negativamente a rentabilidade das Cotas.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de FIIs por outros FIIs sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Caso referido entendimento seja mantido, tal fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento nas Cotas do Fundo.

Por fim, é possível que a CVM ou as autoridades fiscais desafiem o reconhecimento contábil de algumas receitas do Fundo com impacto nos lucros apurados pelo Fundo com base no regime de caixa a serem distribuídos aos Cotistas, conforme previsão do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93. Eventual decisão administrativa e/ou judicial contrária à metodologia e aos critérios de reconhecimento contábil dos lucros do Fundo poderá afetar a capacidade de distribuição de dividendos e, por consequência, a rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

**Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei nº 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 FIIs 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 FIIs 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 adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIIs, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

**Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Nesse sentido, deve-se destacar que a Agenda Regulatória da CVM para 2020 inclui a regulamentação, pela autarquia, de

dispositivos introduzidos pela Declaração dos Direitos de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), sobretudo no que diz respeito aos fundos de investimento. Quando publicada nova regulamentação da CVM nesse sentido, poderá haver impactos prospectivos significativos para o Fundo, que poderão afetar a rentabilidade das Cotas.

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 a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

**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 parciais ou total 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. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A aquisição pelo Fundo dos Imóveis Alvo ou a manutenção de sua propriedade pelo Fundo pode vir a ser questionada no âmbito judicial, ainda que os fatos do caso digam respeito a questões anteriores à aquisição dos Imóveis Alvo pelo Fundo. Decisões emitidas no âmbito de processos como esses poderiam provocar um impacto significativo na rentabilidade do Fundo, ainda que indenizações sejam devidas pela parte que causou danos ao Fundo.

Adicionalmente, tais ações poderão ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes a tais processos na hipótese de serem favoráveis ao Fundo. Nesse sentido, a duração da lide poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

### **Riscos Relativos ao Fundo**

**Risco de desempenho passado.** Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste material de divulgação do Fundo acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a GTIS, a Administradora ou o Coordenador da Primeira Emissão 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 decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação.** 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.

**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 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 ou em um único locatário(s). 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 alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do valor integralizado pelos Cotistas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos e/ou industriais em áreas próximas àquelas nas quais se situam os Imóveis do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo de locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis do Fundo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

**Risco de desenquadramento passivo involuntário.** Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: **(i)** transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; **(ii)** incorporação a outro Fundo, ou **(iii)** liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor

das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos 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, a Administradora 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 número 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.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de Assembleia Geral de Cotistas 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 da carteira do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos da carteira do Fundo, 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.

**Riscos de flutuações no valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.** O Fundo poderá deter Imóveis Alvo ou direitos relativos a Imóveis Alvo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento. O valor dos Imóveis Alvo que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionadas a Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) ou a financiamentos imobiliários ligados a LCIs e/ou LHs objeto de investimento pelo Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais Imóveis do Fundo, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes Imóveis do Fundo ou a razão de garantia relacionada a tais ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

**Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH.** O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre produtos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCIs e LHs, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCIs e das LHs para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCIs e

das LHS auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, as LCIs e as LHS, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCIs e às LHS, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

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

**Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários.** Os Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pela GTIS, de Ativos Imobiliários e/ou Imóveis Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Administradora e/ou a GTIS poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade-alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o Patrimônio Líquido do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, os Cotistas.

**Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis Alvo e/ou Ativos Imobiliários.** Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos que componham a sua carteira para a antecipação de recursos, existe o risco de **(i)** caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou **(ii)** caso a GTIS oriente a Administradora pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelos Cotistas, que terão suas perspectivas de rendimentos reduzidas.

**Risco operacional.** Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis nos Imóveis do Fundo. Condições adversas regionais ou nacionais, inclusive aquelas relacionadas à COVID-19, podem reduzir os níveis de ocupação dos Imóveis do Fundo e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais dos Imóveis do Fundo, e por consequência o resultado do Fundo. Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo: **(i)** quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos Imóveis do Fundo; **(ii)** pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; **(iii)** tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; **(iv)** depreciação substancial de alguns dos Imóveis do Fundo; percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o Imóvel do Fundo se localiza; **(v)** mudanças



regulatórias afetando a indústria de alguns locatários, incluindo restrições à operação de seus negócios por prazo temporário ou indeterminado; **(vi)** alterações nas regras da legislação urbana vigente; e **(vii)** concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os Imóveis do Fundo estão localizados. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora, conforme recomendação da GTIS, 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 a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Consultor Especializado e/ou Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas conforme listados no artigo 34, §1º, da Instrução CVM 472, o que inclui a aprovação referente à 1ª (primeira) Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, que foi realizada para aprovar a aquisição dos ativos da carteira do Fundo, cujos vendedores são sociedades ligadas ao grupo econômico da GTIS, sendo considerada, portanto, uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472 ("Assembleia de Conflito de Interesses"). Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses, além daqueles foram aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

**Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.** O Fundo, a Administradora e a GTIS não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste material de divulgação e/ou de qualquer outro material de divulgação do Fundo, incluindo, o Laudo de Avaliação, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data de elaboração deste material de divulgação e/ou do Laudo de Avaliação, 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: **(a)** a Administradora e/ou Gestor e/ou Consultor Especializado; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do Gestor e/ou do Consultor Especializado; **(c)** empresas ligadas à Administradora e/ou ao Gestor e/ou ao Consultor Especializado, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(e)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de 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 "a" a "e", caso estas decidam subscrever 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 FIIs 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. Adicionalmente, na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Patrimônio Líquido do Fundo diluída.

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

**Risco de substituição da GTIS.** A GTIS não poderá ser destituída pela Assembleia Geral de Cotistas, uma vez que o Artigo 18 da Instrução CVM 472 não atribui competência à Assembleia Geral de Cotistas para deliberar pela destituição ou substituição do gestor de recursos ou do consultor especializado, sendo que as hipóteses de sua destituição são disciplinadas unicamente no Contrato de Gestão e Consultoria Especializada, que prevê o pagamento da Multa por Destituição caso não seja configurada uma situação de Justa Causa, sem prejuízo de a GTIS ser substituída por motivo de renúncia ou descredenciamento pela CVM. Para a caracterização da Justa Causa, pode ser necessária a decisão de um juízo competente ou de tribunal arbitral, sendo que não é possível garantir e é difícil estimar o tempo que levaria para que tal decisão seja proferida, incluindo o tempo que levaria para que fossem julgados eventuais recursos interpostos a tal decisão. Tal demora poderá implicar na permanência da GTIS como Consultor Especializado e/ou Gestor enquanto não for emitida tal decisão. Assim, em caso de destituição da GTIS, poderão ser devidas multas cuja incidência poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo. Além disso, a demora na obtenção da decisão judicial ou arbitral que caracterize a Justa Causa também poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo. Adicionalmente, a substituição da GTIS pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo dependem da GTIS e de sua equipe, incluindo originação de negócios e avaliação de ativos. A substituição da GTIS pode fazer com que o novo consultor imobiliário ou gestor de recursos, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

**Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento.** A GTIS, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários similares aos investidos pelo Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, e não obstante o direito de exclusividade oportunizado ao Fundo por meio do Contrato de Gestão e Consultoria Especializada, caso esse direito não tenha sido exercido pelo Fundo ou os respectivos Ativos Imobiliários não se enquadrem no caso previsto pelo Contrato de Gestão e Consultoria Especializada, é possível que a GTIS decida alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos. A GTIS poderá, direta ou indiretamente, por meio de suas afiliadas, atuar na consultoria e/ou gestão de fundos de investimento que tenham objetivo similar ao do Fundo, não havendo, portanto, garantias de que o Fundo será o único veículo do grupo destinado ao setor imobiliário. A GTIS poderá, igualmente, prestar serviços de gestão e

consultoria para outros fundos de investimento em diferentes setores, o que pode afetar a prestação de serviços para o Fundo e, por consequência, afetar a rentabilidade das Cotas.

**Risco de uso de derivativos.** O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode **(i)** aumentar a volatilidade do Fundo; **(ii)** limitar as possibilidades de retornos adicionais; **(iii)** não produzir os efeitos pretendidos; ou **(iv)** determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da GTIS ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas. Adicionalmente, a utilização bem-sucedida e a gestão do risco inerente ao uso de derivativos nas operações realizadas pelo Fundo requerem habilidades complementares àqueles necessárias à seleção e gestão dos ativos da carteira do Fundo, sendo que nenhuma garantia possa ser prestada pela Administradora, pela GTIS, pelo Coordenador da Primeira Emissão ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC em relação ao sucesso dos esforços empreendidos no uso de derivativos.

**Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento.** O Fundo poderá não dispor de ofertas de Imóveis Alvo e/ou outros ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da GTIS, 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 Alvo e/ou outros ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Imóveis Alvo e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

**Risco de discricionariedade de investimento pela Administradora e pela GTIS.** 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 da Administradora e da GTIS na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos ativos da carteira do Fundo e dos Ativos Financeiros pela Administradora, após recomendação da GTIS, 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.

Ademais, o sucesso da Política de Investimento do Fundo pode ser influenciado pela equipe técnica de gestão envolvida pela GTIS na condução de suas atividades, cujo regime de dedicação ao Fundo não é de exclusividade. Ainda, devido ao longo prazo de duração do Fundo, não só não há garantia de que tais pessoas se manterão engajadas na gestão dos ativos componentes da carteira do Fundo ou mesmo que tais pessoas continuarão ligadas à GTIS, como também é esperado que tais pessoas em algum momento se desvinculem da gestão dos ativos detidos pelo Fundo. A saída de qualquer dessas pessoas do quadro de colaboradores da GTIS implicará na necessidade de esta atrair e treinar pessoal adicional para a área técnica, o qual pode não estar disponível no momento da necessidade. Caso não consiga atrair e manter o pessoal para manutenção das operações, a GTIS poderá se ver incapacitada de identificar, analisar e assessorar na realização de investimentos pelo Fundo, o que pode ter um efeito adverso sobre o Fundo e sua capacidade de realizar investimentos apropriados.

**Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários.** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, preponderantemente, por Ativos Imobiliários e demais ativos que se enquadrem à Política de Investimento do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade

direta sobre qualquer dos ativos da carteira do Fundo. 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 da Administradora, da GTIS, do Coordenador da Primeira Emissão ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da GTIS e/ou do Coordenador da Primeira Emissão, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor das Cotas subscritas e integralizadas 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.

**Riscos relacionados à amortização ou distribuições de lucros.** Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes de rendimentos, dividendos e outras bonificações que sejam atribuídos aos ativos da carteira do Fundo. A capacidade do Fundo de amortizar as Cotas está condicionada ao recebimento pelo Fundo dos recursos acima citados. Portanto, não há qualquer garantia de que os Cotistas receberão recursos por meio da distribuição de lucros periódica aplicável aos FIIs ou por meio de amortização das Cotas, o que pode afetar a rentabilidade esperada do investimento nas Cotas do Fundo e/ou o fluxo inicialmente esperado pelos Cotistas para recebimento das distribuições periódicas.

**Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido.** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, a GTIS 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.** Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na faculdade dos Cotistas de deliberar acerca da declaração de insolvência do Fundo. Nesse caso, serão aplicadas as disposições previstas nos artigos 955 a 965 do Código Civil. Nesse sentido, serão aplicados os privilégios gerais ou especiais eventualmente incidentes sobre o patrimônio do Fundo e poderá

haver o rateio deste entre os credores e, se for o caso, os Cotistas, caso não haja recursos suficientes para a satisfação de todos os créditos.

**Risco de pagamento da Taxa de Administração independentemente do desempenho do Fundo.** O Fundo pagará a Taxa de Administração a título de Encargo do Fundo, conforme prevista nos artigos 39 e 57 do Regulamento independentemente de o resultado da carteira do Fundo no período ser positivo ou negativo. Tal Encargo do Fundo deve reduzir o retorno dos Cotistas. Se o resultado dos investimentos do Fundo não for positivo em montante suficiente para fazer frente a tal Encargo do Fundo, o pagamento da Taxa de Administração poderá reduzir o valor recuperável do investimento realizado por um Cotista para um valor inferior ao valor de integralização das respectivas Cotas.

**Riscos relacionados à Taxa de Performance.** O Fundo cobrará a Taxa de Performance que está atrelada a uma rentabilidade do Fundo que exceder uma Taxa Interna de Retorno equivalente ao IPCA acrescido linearmente a um *spread* de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) sobre o valor de emissão das Cotas. A rentabilidade será calculada pelo método do ativo, isto é, pelo resultado do Fundo durante o Período de Apuração, e a rentabilidade será entendida como a valorização das Cotas bem como as distribuições feitas aos Cotistas, da data em que ocorrer a integralização ou distribuição até a data do cálculo da Taxa de Performance, conforme previsto no Artigo 42 do Regulamento. Por esses motivos, poderá ocorrer o pagamento da Taxa de Performance mesmo que a rentabilidade do Fundo não seja superior à rentabilidade do Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) durante o Período de Apuração. Adicionalmente, eventuais investidores que adquirirem Cotas no mercado secundário poderão suportar o pagamento da Taxa de Performance mesmo que a variação do preço de suas Cotas desde sua aquisição no mercado secundário não supere a Taxa Interna de Retorno equivalente ao IPCA acrescido linearmente a um *spread* de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, já que o cálculo da Taxa de Performance é feito com base na rentabilidade dos ativos do Fundo desde a data de emissão das Cotas ou da data do último pagamento da Taxa de Performance (método do ativo).

Em caso de insuficiência de recursos em caixa para pagamento da Taxa de Performance, incluindo aplicações financeiras ou investimentos líquidos, a Administradora, após a validação do cálculo enviado pela GTIS nos termos do Regulamento, deverá convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a possibilidade de pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance por meio da dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à GTIS, com a consequente emissão de Cotas, limitado a 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado, devido e não pago, da Taxa de Performance. Caso os Cotistas deliberem pelo pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance mediante dação em pagamento com Cotas, com a consequente emissão de novas Cotas e posterior subscrição e integralização pela GTIS, os Cotistas estarão sujeitos à diluição de sua participação no Fundo e, conseqüentemente, à potencial redução de sua influência nas decisões políticas do Fundo. Ressalta-se que caso a dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à GTIS para pagamento da Taxa de Performance atinja o limite de 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado, devido e não pago, e o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade dos valores excedentes ao limite em questão, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subseqüentes, até que o valor total apurado da Taxa de Performance seja devidamente adimplido.

Adicionalmente, em caso de destituição da GTIS de suas funções por qualquer motivo nos termos do Contrato de Gestão e Consultoria, a GTIS poderá fazer jus a uma Taxa de Performance Complementar se, no período de 12 (doze) meses após a ocorrência de qualquer dos eventos descritos no Parágrafo 6 e no Parágrafo 7 do Regulamento, o Fundo venda, seja incorporado ou promova qualquer reorganização que, direta ou indiretamente, transfira parte ou a totalidade dos Ativos do Fundo que compunham a sua carteira à época do respectivo evento. O pagamento da Taxa de Performance Complementar poderá impactar a rentabilidade da carteira do Fundo.

**Ausência de Provisionamento de Caixa para pagamento da Taxa de Performance.** A Taxa de Performance eventualmente devida à GTIS será provisionada apenas contabilmente, não havendo provisionamento de caixa para o pagamento da Taxa de Performance. Dessa forma, uma vez devida a Taxa de Performance, recursos disponíveis do Fundo, incluindo caixa, aplicações financeiras ou investimentos líquidos, não provisionados, deverão ser utilizados para fazer frente ao pagamento da Taxa de Performance, o que poderá impactar diretamente os rendimentos que seriam distribuídos aos Cotistas e, portanto, gerar impacto negativo à rentabilidade das Cotas do Fundo. Ainda, os valores devidos a título de Taxa de Performance à GTIS poderão ser substanciais e, na hipótese de insuficiência de recursos, parte ou a totalidade desses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes pelo Fundo, até que o valor total devido a tal título seja devidamente adimplido. Dessa forma, tendo em vista a ausência de provisionamento de caixa para pagamento da Taxa de Performance, quando do eventual pagamento da Taxa de Performance, poderá haver impacto negativo na distribuição de rendimentos pelo Fundo 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 de novos Ativos Imobiliários pelo Fundo.** A aquisição de Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos referidos Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

**Riscos relacionados aos direitos e obrigações sobreviventes.** A Administradora poderá manter o Fundo em funcionamento após o final do seu prazo de duração, caso subsistam direitos e obrigações atribuíveis ao Fundo. A capacidade de amortizar as Cotas com a distribuição de proventos decorrentes do recebimento de valores decorrentes desses direitos e obrigações sobreviventes ou da expiração dos prazos relativos aos referidos direitos e obrigações está condicionada a eventos futuros e obrigações contratuais e legais que podem não estar sob o controle da Administradora e/ou da GTIS. Em razão do exposto acima, recursos do Fundo poderão ser retidos para fazer frente a direitos e obrigações atribuíveis ao Fundo e, se for o caso, somente serão liberados aos Cotistas após o encerramento do prazo de duração do Fundo.

**Risco de responsabilidade limitada da Administradora, do Consultor Especializado e do Gestor.** O Regulamento, o Contrato de Gestão e Consultoria Especializada e os demais documentos do Fundo preveem limites à responsabilidade perante os Cotistas da Administradora, do Consultor Especializado e do Gestor, assim como de seus sócios, administradores, empregados e demais colaboradores e prepostos, nos limites da legislação aplicável. Conseqüentemente, os Cotistas podem ter direito de ação limitado contra a Administradora, o Consultor Especializado e/ou o Gestor, a depender das circunstâncias do caso concreto, à luz de tais disposições contratuais.

**Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos ativos da carteira do Fundo.** Os ativos da carteira do Fundo 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 de sua carteira. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

**Risco de falhas de segurança cibernética.** A Administradora e a GTIS, assim como sociedades a eles ligadas, contam com seus respectivos sistemas tecnológicos e redes para processar, transmitir e armazenar informações, incluindo informações sensíveis e confidenciais sobre os ativos componentes da carteira do Fundo e sobre os Cotistas. A Administradora, o Consultor Especializado e o Gestor também contam com serviços prestados por terceiros para determinados aspectos de seus respectivos negócios, incluindo intermediários financeiros e de infraestrutura tecnológica. A Administradora, o Consultor Especializado, o Gestor, sociedades a eles ligadas e sociedades por eles contratadas estão sujeitos a ataques cibernéticos, acessos não autorizados, utilização inadequada de sistemas e chaves de acesso, vírus e outros programas maliciosos, falhas de rede e falhas computacionais e de telecomunicações, incluindo falhas provocadas por problemas no fornecimento de energia elétrica ocasionadas ou não por eventos de força maior. Caso quaisquer desses eventos ocorram, as sociedades vítimas da falha de segurança e seus clientes, fornecedores, contrapartes e colaboradores poderão sofrer com mal funcionamento ou interrupções de suas atividades ou com o vazamento de informações confidenciais, incluindo informações relativas aos Cotistas, a Administradora, o Consultor Especializado e o Gestor podem não ser capazes de evitar tais ameaças, em especial porque as técnicas de mitigação mudam de forma constante. Consequentemente, o Fundo e/ou os Cotistas poderá(ão) ser afetado(s), incluindo o aumento de custos e despesas do Fundo, inclusive no que diz respeito a tratativas com seguradoras. A remediação desses custos, incluindo remediação do dano reputacional sofrido, poderá impactar negativamente o fluxo de caixa do Fundo, o valor de mercado das Cotas e sua aceitação entre investidores no mercado secundário.

**Riscos relacionados à aquisição dos ativos da carteira do Fundo e direitos de terceiros.**

A aquisição dos ativos da carteira do Fundo é um processo complexo e envolve várias etapas, incluindo a análise financeira, comercial, jurídica, entre outras. No processo de aquisição de tais ativos, corre-se o risco de não serem ou não terem sido identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização dos passivos identificados, inclusive em ordem de magnitude superior à identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados se concretizem, de forma ainda mais severa do que o previsto, o investimento em tais ativos imobiliários e a rentabilidade do Fundo poderão ser adversamente afetados. Além disso, dependendo dos termos e condições aplicáveis ao respectivo contrato de aquisição, o Fundo pode ser incapaz de buscar compensação dos vendedores quanto a tais responsabilidades.

Os ativos da carteira do Fundo podem também ser ou terem sido adquiridos com ônus pré-existent, dívidas atreladas, ou passivos diversos ou a descoberto, os quais, se materializados, podem implicar prejuízos diversos aos referidos ativos, prejudicando sua rentabilidade, ou até mesmo resultar na responsabilização do Fundo para custeio de eventuais ônus ou passivos.

O processo de aquisição do Fundo e seu sucesso podem estar expostos a certos riscos, incluindo:

- (i) o Fundo pode não ser capaz de adquirir uma propriedade desejada ou adquiri-la em termos desejáveis devido a muitos motivos, como concorrência, interrupção nas negociações ou falha em obter o consentimento dos proprietários, incluindo no caso de direito de preferência eventualmente previsto nos acordos atuais que regem a relação entre os vendedores de Ativos Imobiliários e demais proprietários desses Ativos Imobiliários;
- (ii) os Ativos Imobiliários podem estar sujeitos ao exercício de direito de preferência por terceiros (*right of first offer, right of first refusal*), entre outros direitos contratuais previstos nos contratos de locação ou outros acordos celebrados no âmbito das parcerias e copropriedade com terceiros;

- (iii) o Fundo pode ser obrigado a adquirir a participação dos terceiros titulares dos Ativos Imobiliários em decorrência do exercício do direito de venda conjunta das parcelas que tais terceiros detêm nos Ativos Imobiliários (*tag along*);
- (iv) os Ativos Imobiliários podem estar sujeitos ao exercício de direito de preferência pelos atuais locatários, nos termos do artigo 27 da Lei de Locações;
- (v) o Fundo pode não conseguir financiar aquisições em termos favoráveis ao Fundo;
- (vi) mesmo que o Fundo celebre o contrato de compra e venda de um determinado alvo, tal acordo normalmente estará sujeito às condições habituais para seu fechamento, incluindo a conclusão satisfatória do processo de diligência (*due diligence*), condições precedentes e/ou negociações com os atuais vendedores, incluindo o preço para aquisição dos imóveis, indenização, entre outros;
- (vii) uma vez adquirida, uma propriedade pode não apresentar desempenho conforme o Fundo projetado ao analisar seus investimentos;
- (viii) as estimativas do Fundo dos custos de desenvolvimento, reposicionamento, reassentamento ou reforma de propriedades adquiridas podem ser imprecisas; e
- (ix) espera-se que outras propriedades concorram com o Fundo na atração de inquilinos e que esses concorrentes possam achar atrativas as áreas em que os ativos da carteira do Fundo estão localizados, aumentando assim o número de propriedades concorrentes nesse mercado. Se o fornecimento de imóveis para locação em tais áreas aumentar, ou se os concorrentes desenvolverem e/ou adquirirem propriedades concorrentes nas áreas em que os ativos da carteira do Fundo estão localizados em condições mais econômicas, as taxas de aluguel podem diminuir, o que pode ter um efeito adverso sobre o rendimento gerado pelos investimentos do Fundo.

O Fundo também pode adquirir Ativos Imobiliários ou participação em sociedades que sejam titulares de Ativos Imobiliários sujeitos a passivos conhecidos ou desconhecidos e com caixa limitado ou nenhum caixa disponível. Como resultado, se o passivo de algum Ativo Imobiliário ou sociedades titulares de Ativos Imobiliários for deflagrado contra o Fundo, este pode ter que pagar quantias substanciais para contestar ou remediar o passivo, o que poderia afetar adversamente seu fluxo de caixa e rentabilidade. Passivos desconhecidos com relação aos Ativos Imobiliários ou sociedades titulares de Ativos Imobiliários adquiridos podem incluir, por exemplo: passivos ambientais não revelados; reclamações de inquilinos, vendedores ou outras pessoas relacionadas com os antigos proprietários dos Imóveis do Fundo; passivos incorridos no curso normal dos negócios; e pedidos de indenização por sócios gerais, conselheiros, diretores e outros indenizados pelos ex-proprietários dos Imóveis do Fundo. Como resultado do exposto, a rentabilidade do Fundo e os resultados das operações podem ser materialmente e adversamente afetados, e o objetivo do Fundo pode não ser alcançado.

De uma forma geral, os riscos acima reportados podem afetar tanto a capacidade de aquisição de parte ou da totalidade de cada um dos Ativos Imobiliários descritos neste material de divulgação, ou impactar nos resultados e operações de eventuais Imóveis do Fundo. Em qualquer um dos casos, a materialização desses riscos afetaria a rentabilidade do Fundo.

Quaisquer responsabilidades, limitações de obrigações de indenizar previstas nos contratos de compra e venda em relação à aquisição de Ativos Imobiliários podem afetar a capacidade do Fundo de reivindicar quaisquer perdas potenciais dos respectivos vendedores.

**Risco relacionado à ineficiência da estrutura das SPE.** O Fundo tem por objetivo gerir os ativos de sua carteira da forma mais eficiente possível, eliminando estruturas societárias



desnecessárias aos fundos de investimento imobiliários. Contudo, a ineficiência ou impossibilidade do Fundo em eliminar determinadas estruturas societárias ou o atraso nesta tarefa, pode gerar uma ineficiência fiscal e, conseqüentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os ativos da carteira do Fundo trazem consigo obrigações originadas pelos antigos proprietários na aquisição ou no desenvolvimento dos respectivos imóveis e/ou empreendimentos, a incapacidade do Fundo em aportar o capital em tais sociedades para pagamento de tais obrigações ou o atraso na realização dos aportes poderá aumentar o período de incidência de juros em tais dívidas, que deverão ser suportados pelas respectivas sociedades, o que poderá prejudicar temporariamente a rentabilidade do Fundo.

**O Fundo está sujeito a riscos relacionados a qualquer descumprimento da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), incluindo a imposição de penalidades e multas, que podem afetar o Fundo negativamente.** A Lei Geral de Proteção de Dados estabelece um novo marco legal que deve ser adotado por pessoas naturais ou por pessoas jurídicas de direito público ou privado em relação (i) ao tratamento de dados pessoais, (ii) aos requisitos para obtenção de consentimento, (iii) às obrigações e exigências relacionadas a incidentes e vazamentos de segurança cibernética, e (iv) à transferência de dados. A Lei Geral de Proteção de Dados também autoriza a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

Caso o Fundo deixe de cumprir a Lei Geral de Proteção de Dados, o Fundo, o Gestor e/ou a GTIS, poderão estar sujeitos às seguintes sanções impostas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados do Brasil: (i) advertências, que estabelecem um prazo para a adoção de medidas corretivas; (ii) uma multa de até 2% (dois por cento) da receita do Fundo, do Gestor e/ou da GTIS ou da receita de do grupo econômico do Fundo, do Gestor e/ou da GTIS no ano mais recente, excluindo impostos, até um total de R\$50 milhões por infração; (iii) multa diária de até o valor estabelecido no item (ii); (iv) divulgação da infração após ter sido devidamente apurada e confirmada; (v) bloqueio de dados pessoais relacionados à infração até o cumprimento; (vi) eliminação de dados pessoais relacionados à infração; (vii) suspensão parcial da operação do banco de dados relacionado à infração por um período de até seis meses, renovável pelo mesmo período, até a adequação do tratamento de dados; (viii) suspensão do tratamento de dados pessoais relacionados à infração por um período de até seis meses, renovável pelo mesmo período; ou (ix) proibição total ou parcial das atividades relacionadas ao tratamento de dados.

A falha em proteger quaisquer dados pessoais tratados pelo Fundo, do Gestor e/ou da GTIS, bem como qualquer descumprimento da lei aplicável, pode sujeitar o Fundo, do Gestor e/ou da GTIS a multas, divulgação do incidente ao mercado, bloqueio temporário e/ou exclusão de dados pessoais de nosso banco de dados, além de sanções civis e criminais, que podem afetar adversamente a reputação, condição financeira e resultados operacionais do Fundo, do Gestor e/ou da GTIS.

**A receita de aluguéis do Fundo pode não ser totalmente obtida, uma vez que ao final de cada ano seus contratos de aluguel podem ter sido renegociados, levando a mudanças nos montantes originalmente acordados, o que poderia afetar negativamente os resultados financeiros do Fundo.** A receita de aluguéis do Fundo pode não ser totalmente obtida, uma vez que ao final de cada ano seus contratos de aluguel podem ter sido renegociados, levando a mudanças nos valores de aluguel originalmente acordados. Se, após três anos de vigência de um contrato ou de um acordo anterior o Fundo e o locatário não conseguirem chegar a um acordo sobre o valor do aluguel, uma revisão judicial do aluguel poderá ser requerida com o objetivo de ajustar um valor de aluguel a preços de mercado correntes. Portanto, o valor dos aluguéis pode variar de acordo com as condições correntes de mercado no momento de uma revisão judicial, o que pode afetar adversamente o Fundo.

**Os Ativos Imobiliários podem ser geridos por administradores independentes.** Os Ativos Imobiliários nos quais o Fundo pode investir podem ser geridos por administradores profissionais

independentes. Isso pode limitar a capacidade do Fundo de dirigir as políticas da administração dos Ativos Imobiliários. Não há garantia de que as políticas administrativas adotadas por esses administradores independentes não venham a afetar negativamente os Imóveis do Fundo, o que, por sua vez, pode ter um efeito adverso sobre o Fundo.

**O crescimento do Fundo pode exigir recursos adicionais, que podem não estar disponíveis ou, se disponíveis, podem não ser obtidos em condições satisfatórias.** O crescimento do Fundo pode exigir recursos adicionais significativos, particularmente para a aquisição ou desenvolvimento de novos Imóveis Alvo para uso comercial. Se o fluxo de caixa gerado internamente não for suficiente para o crescimento e desenvolvimento de futuros negócios, o Fundo pode precisar captar recursos adicionais através da emissão de novas Cotas. O Fundo não pode garantir a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que recursos adicionais possam ser obtidos em condições satisfatórias.

Alguns fatores que afetam a disponibilidade desses recursos estão listados abaixo:

- interesse do investidor no Fundo e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de cumprir os requisitos da CVM para novas ofertas públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outros meios de investimento;
- relatórios de pesquisa sobre o Fundo e seu setor de atividades; e
- demonstrações financeiras do Fundo e de seus locatários.

A incapacidade de obter recursos adicionais em condições satisfatórias pode restringir o futuro crescimento e desenvolvimento do Fundo, o que poderia afetar negativamente seus negócios e rentabilidade para os cotistas.

**Risco de a Administradora e a GTIS não concordarem com as decisões de gestão.** A GTIS é obrigada pelas regras e regulamentos aplicáveis da CVM a coordenar com a Administradora no que diz respeito à gestão do Fundo, incluindo qualquer decisão de aquisição Ativos imobiliários adicionais e a execução de compromissos contratuais ou outros em nome do Fundo. A Administradora é uma entidade independente da GTIS e pode, no curso normal dos negócios, ter pontos de vista diferentes da GTIS em uma ação específica a ser realizada em nome do Fundo.

Nesse sentido, a Administradora pode decidir não seguir uma recomendação de investimento da GTIS se representar um investimento em cotas ou ações de pessoas jurídicas cujo objeto social não seja permitido a fundos imobiliários brasileiros ou não está relacionado a investimentos imobiliários em geral, ou vetar qualquer transações com terceiros quando tal transação for feita em violação das regras aplicáveis de combate à lavagem de dinheiro ou combate ao financiamento do terrorismo (PLD/FT), entre outros.

Nesse caso, é possível que uma decisão ou recomendação por parte da GTIS em uma determinada ação a ser tomada pelo Fundo pode não ser implementada de pela Administradora ou pode não ser implementado conforme recomendado pela GTIS, ou mesmo apenas ser implementado pelo Fundo após a conclusão de discussões sobre o tema entre a GTIS e a Administradora.

Dessa forma, os potenciais investidores devem estar cientes de que a gestão do dia a dia do Fundo pode ser afetada pelas opiniões da Administradora e qualquer desacordo com a GTIS, se houver, quanto a aquisição proposta de quaisquer Ativos Imobiliários ou o momento ou termos dos mesmos, entre outros assuntos. A relação entre o Fundo e a GTIS é regulada pela Contrato de Gestão e Consultoria, e a GTIS ou a Administradora, em nome do Fundo, podem rescindir o

contrato a qualquer momento, com ou sem justa causa. A renúncia ou remoção da GTIS por sua função e a incapacidade do Fundo de contratar outro consultor com a mesma experiência e qualificações podem impactar significativamente os resultados do Fundo e sua lucratividade para os cotistas.

**Riscos relativos a falhas na infraestrutura da Administradora e/ou da GTIS ou em seus sistemas de informação, como ciberataques e violação de segurança e privacidade, podem afetar as operações do Fundo e causar perdas financeiras, podendo afetar adversamente os resultados do Fundo.** As atividades da Administradora e/ou da GTIS envolve a coleta, armazenamento e processamento de dados pessoais, incluindo os de natureza sensível, de clientes e funcionários, do Fundo, de investimentos e de investidores. As tecnologias de informação e infraestrutura da Administradora e da GTIS podem ser vulneráveis a hackers ou falha de segurança. Terceiros podem acessar dados pessoais ou exclusivos de seus clientes e/ou funcionários, bem como os investidores e investimentos do Fundo, que são armazenados ou acessíveis por meio de seus sistemas. As medidas de segurança da Administradora e/ou da GTIS e/ou do Fundo também podem ser violadas como resultado de erro, atos ilegais, erros ou vulnerabilidades do sistema ou outras irregularidades. Qualquer violação real ou percebida pode interromper as operações da Administradora e/ou da GTIS, resultar na indisponibilidade de seus sistemas ou serviços, divulgação indevida de dados, prejudicar significativamente a reputação da Administradora, da GTIS e/ou do Fundo, resultar em exposição legal e financeira relevante, levar à perda de clientes e confiança do investidor, resultando em um efeito adverso nos negócios da Administradora e da GTIS, nos resultados operacionais e nos resultados do Fundo. Vulnerabilidades ou violações de dados reais ou percebidas podem dar origem a ações judiciais movidas por terceiros que entendam que foram prejudicados, o que também pode afetar adversamente a reputação da Administradora e da GTIS, bem como os resultados do Fundo.

**A Administradora e/ou a GTIS podem não conseguir detectar comportamentos que violem as leis e regulamentos aplicáveis, que podem dar origem a impactos materiais adversos em nos negócios, condição financeira, operações e resultados da Administradora, da GTIS e/ou do Fundo.** O Fundo, a Administradora e/ou a GTIS estão sujeitos à Lei nº 12.846/12 e à Lei nº 9.613/98, entre outras. Os processos de governança da GTIS, gestão de risco e conformidade podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações da Lei nº 12.846/12, da Lei nº 9.613/98 ou quaisquer leis semelhantes, (ii) eventos de fraude e comportamento desonesto por parte da Administradora e da gestão da GTIS, funcionários ou terceiros contratados para representá-los ou ao Fundo, ou (iii) quaisquer outros eventos de comportamento não consistente com os princípios éticos que podem afetar adversamente a reputação, negócios, condição financeira e resultado das operações da GTIS, bem como o preço de negociação das cotas do Fundo.

Além disso, a GTIS pode estar sujeita a violações das leis mencionadas e da legislação relacionada como resultado de conduta empresarial e eventos de comportamento fraudulento e desonesto por parte de sua administração, funcionários ou terceiros agindo em nosso nome.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou procedimentos administrativos ou judiciais por violação de qualquer uma das leis referidas no presente fator de risco, no Brasil ou no exterior, contra o Fundo, a Administradora e/ou a GTIS, ou os membros de sua administração, funcionários ou terceiros agindo em nome do Fundo, a Administradora e/ou a GTIS podem resultar em: (i) multas e indenizações em processos administrativos, civis e criminais; (ii) perda de licenças para operar e, conseqüentemente, sendo responsabilizados secundária ou solidariamente; e/ou (iii) proibição ou suspensão de suas atividades. Todas essas circunstâncias podem ter um efeito adverso relevante sobre a reputação, operações, condição financeira e resultados da Administradora e/ou GTIS, bem como impactar adversamente o Fundo.

O risco decorrente de uma percepção negativa da GTIS devido ao envolvimento em qualquer um dos eventos acima mencionados por quaisquer clientes, contrapartes, investidores, reguladores e sociedade em geral podem originar-se de diversos fatores, inclusive aqueles relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas indevidas de negócios em conexão com clientes, investidores, investimentos, produtos e serviços, relacionamentos com parceiros de posição ética questionável, má conduta por parte da Administradora e/ou da GTIS, ou os membros de sua administração e funcionários, vazamentos de informações, práticas anti-competitivas, falhas na gestão de risco processo, etc. A reputação da GTIS também pode ser afetada indiretamente por ações ilegais ou ilegais por parte de terceiros, parceiros de negócios ou clientes/investidores. Danos à reputação da GTIS, multas, sanções ou danos legais imposições podem ter efeitos adversos sobre seus negócios, resultados operacionais e condição financeira, bem como impactar adversamente o Fundo.

**Membros do Conselho Diretivo só poderão atuar no Fundo após a celebração de um acordo de não divulgação e termo de posse, caso em que o Fundo será administrado exclusivamente pela Administradora, com a orientação da GTIS.** Todos os membros do Conselho Diretivo deverão celebrar um acordo de não divulgação no momento de sua eleição, bem como um termo de posse e os membros do Conselho Diretivo poderão renunciar ou ser substituídos antes do final de seus respectivos mandatos. Até a data deste Prospecto, os candidatos ao Conselho Diretivo não foram definidos e/ou eleitos pelo Fundo. Enquanto não ocorrer a eleição dos membros do Conselho Diretivo, o referido Conselho Diretivo permanecerá sem exercer suas funções

### **Riscos Relativos ao Setor Imobiliário**

**Risco imobiliário.** É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por fatores como, dentre outros: **(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; e **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

**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; **(iv)** a expedição do auto de conclusão de obra ("habite-se") sem que a construção tenha sido averbada na matrícula do Imóvel do Fundo e/ou que o condomínio tenha sido especificado; e **(v)** 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.

Adicionalmente, o Fundo poderá ser requerido a indenizar determinadas pessoas, incluindo a GTIS e seus diretores e conselheiros, por perdas e danos por eles incorridos no desempenho de suas funções. Nos termos dispostos no Regulamento, tal indenização poderá ser devida em decorrência de qualquer ato ou omissão, exceto eventos que caracterizem Justa Causa. Tais indenizações poderão ser debitadas diretamente do Fundo, gerando um impacto adverso na rentabilidade das Cotas.

**Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os Imóveis do Fundo, de prejuízos não cobertos em seguros contratados pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros.** Alguns contratos de aluguéis ou arrendamentos relativos aos Imóveis do Fundo podem não ser segurados pelo Fundo. Em tais casos, os locatários ou arrendatários dos Imóveis do Fundo, conforme o caso, têm a obrigação de contratar seguros para os Imóveis do Fundo. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis do Fundo de perdas relevantes (incluindo, sem limitação, lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras, revoluções civis, desastres naturais e/ou inundações. Se os valores de indenizações eventualmente pagas pelas seguradoras não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a se materializar, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os locatários não renovem os seguros dos Imóveis do Fundo ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que tal sinistro não seja coberto pelo seguro ou não seja coberto nos mesmos termos atuais, o que pode ter um efeito adverso sobre o Fundo. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo Imóvel do Fundo objeto de

seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

**Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos Imóveis do Fundo pelo Poder Público.** De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados ou requisitados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação ou requisição, não há como garantir que a compensação que venha a ser paga pelo Poder Público será justa, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos ou os lucros cessantes pelo período em que durar a requisição de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) do Fundo 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) do Fundo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is) do Fundo, 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 poderá ter como consequência a perda da propriedade de tal(is) imóvel(is) pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Risco de atrasos e/ou não conclusão de obras em Imóveis do Fundo.** O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução de obras em Imóveis do Fundo e sejam compatíveis com os seus respectivos cronogramas físico-financeiros. Neste caso, ocorrendo atrasos ou a inconclusão das obras de Imóveis do Fundo, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, o prazo estimado para início do recebimento de aluguéis e, conseqüente a rentabilidade do Fundo, poderão ser impactados. O construtor de Imóveis do Fundo pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos Imóveis do Fundo. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

**Risco do incorporador / construtor.** A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes do patrimônio do Fundo pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, 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 aumento dos custos de construção ou manutenção.** O Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos Imóveis do Fundo ou de custos necessários à manutenção desses Imóveis do Fundo, como reformas e reparos que venham a se fazer necessários para a manutenção do valor dos Imóveis do Fundo. Nesses casos, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos Imóveis do Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

**Risco de vacância.** O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) Imóvel(is) do Fundo, 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). Da mesma forma, o Fundo poderá não ter sucesso na renovação dos contratos de locação ou arrendamento já existentes no mesmo valor atualmente contratado. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) Imóvel(is) do Fundo (os quais

são atribuídos aos locatários ou arrendatários, conforme o caso) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

**Risco de alteração de zoneamento.** Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado Imóvel Alvo objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os Imóveis do Fundo poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

**Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.** Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Imóveis Alvo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

**Riscos ambientais.** Os Imóveis Alvo 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.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais –, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água –, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da

necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$50.000.000,00 (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 do Fundo. 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.

**Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Imóveis do Fundo.** A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: **(i)** a aplicação de multas pela administração pública; **(ii)** a impossibilidade da averbação da construção; **(iii)** a negativa de expedição da licença de funcionamento; **(iv)** a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e **(v)** a interdição dos Imóveis do Fundo, 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.

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 Imóveis do Fundo.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

**Risco de exposição associados à locação e venda de Imóveis do Fundo.** A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a procura de Imóveis do Fundo em certas regiões, a demanda por locações dos Imóveis do Fundo 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 Imóveis do Fundo 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 adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

**Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Imóveis do Fundo.** Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de Imóveis do Fundo, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pela Administradora e/ou pela GTIS, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

**Risco sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário.** O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos componentes da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis do Fundo, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando o Patrimônio Líquido do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela GTIS qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos Imóveis do Fundo ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos Imóveis do Fundo, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos Imóveis do Fundo e aumento dos custos de manutenção relacionados aos Imóveis do Fundo. Neste cenário, as operações realizadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

**Risco de vacância, rescisão dos contratos de locação ou arrendamento e revisão do valor de aluguel.** A receita preponderante do Fundo decorre da exploração comercial dos ativos da carteira do Fundo, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos ativos, pelo período que perdurar a vacância. 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. 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, poderão afetar negativamente o Patrimônio Líquido 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 legislação pertinente, poderá afetar negativamente o Patrimônio Líquido do Fundo e a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, caso haja alterações significativas na legislação aplicável 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 Líquido do Fundo e a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

**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 nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (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 do Fundo e dos ativos da carteira do Fundo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

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.

**Falências ou insolvências de locatários podem afetar negativamente a receita de aluguéis gerada pelos Imóveis do Fundo e os Cotistas podem ser chamados a arcar com despesas do Fundo.** O inadimplemento nos pagamentos de aluguéis, a insolvência financeira, reorganização ou um aumento da taxa de vacância dos Imóveis do Fundo resultarão em uma redução da receita do Fundo, uma vez que a receita de aluguéis representa uma parte substancial da receita total do Fundo. Qualquer inadimplemento nos pagamentos de aluguel ou vacância parcial dos imóveis – incluindo as receitas garantidas pelos vendedores dos ativos da carteira do Fundo – poderá reduzir temporariamente os fluxos de receita do Fundo até que novos locatários sejam encontrados. Além disso, ocorrendo tais eventos, o Fundo poderá não conseguir cumprir seus compromissos financeiros nas datas acordadas, o que resultaria na necessidade de chamar os Cotistas a arcar com despesas do Fundo.

**Locatários podem não pagar multas, penalidades e/ou indenizações devidas ao Fundo em caso de rescisão antecipada dos contratos de locação, o que pode afetar negativamente os resultados financeiros do Fundo.** Os locatários poderão não pagar as

multas, penalidades e/ou indenizações aplicáveis devidas ao Fundo nas hipóteses de rescisão antecipada dos antigos contratos de locação e/ou os antigos proprietários dos ativos da carteira do Fundo poderão não pagar as indenizações aplicáveis, tais como a garantia de receita, casos em que a receita do Fundo pode ser comprometida, afetando negativamente os resultados financeiros do Fundo e o retorno aos Cotistas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **BREVE DESCRIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO**

### **Breve Histórico da Administradora**

A BRL Trust é uma instituição financeira independente que atua no mercado financeiro e de capitais desde 2011, oferecendo os serviços de administração, custódia, distribuição, escrituração de fundos de investimento, entre outros.

A BRL Trust presta tais serviços a uma gama seleta de clientes, como grandes investidores internacionais, fundos soberanos, firmas de private equity, grandes conglomerados e instituições financeiras, além de fortes players locais, como gestores de recursos, single e multi family offices, bancos, seguradoras e demais investidores profissionais.

Sob sua confiança e administração encontra-se uma carteira aproximada de R\$ 233.000.000.000,00 (duzentos e trinta e três bilhões de reais) distribuídos em 598 (quinhentos e noventa e oito) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos líquidos.

No tocante aos fundos de investimento imobiliários, possui uma carteira estimada de R\$ 32.700.000.000,00 (trinta e dois bilhões de reais), dividido em 96 (noventa e seis) fundos de diversos segmentos, como shopping centers, lajes corporativas, imóveis residenciais, galpões logísticos e ativos mobiliários, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração da Administradora é o Sr. Danilo Christóforo Barbieri, cuja experiência profissional é a seguinte:

Danilo Barbieri, sócio-diretor da BRL Trust, bacharel em administração de empresas pelo Instituto Presbiteriano Mackenzie, começou sua carreira no Banco Santander em 1999. Desde então, executou diferentes atividades dentro da unidade de custódia e de administração de fundos do Grupo, atingindo a posição de CEO da Santander Securities Services (S3), entre os anos de 2014 a 2016. Em março de 2016, deixa o Santander para ingressar na BRL Trust já como sócio. Atualmente, é o diretor responsável pelas atividades de administração de fundos, acumulando o cargo de co-CEO do Grupo.

### **Breve Histórico do Gestor e Consultor Especializado**

A GTIS é parte integrante do grupo econômico da GTIS Partners, uma empresa líder na gestão de investimentos imobiliários e em infraestrutura nas Américas, com sede em Nova Iorque e escritórios em São Paulo, São Francisco, Los Angeles, Atlanta, Paris e Munique. A empresa foi fundada em 2005 por Tom Shapiro e é administrada pelo Presidente Tom Shapiro e pelos sócios Thomas Feldstein, Josh Pristaw, João Teixeira, Rob Vahradian e Amy Boyle.

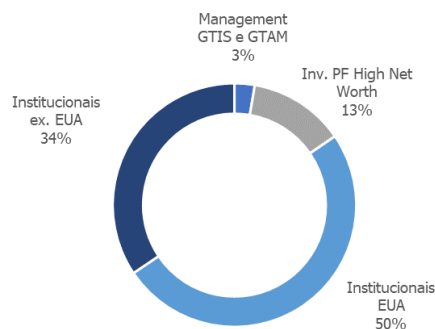
A equipe de liderança é composta por profissionais com grande experiência em investimentos, desenvolvimento, *design*, gestão de ativos, legislação e operações em múltiplos ciclos econômicos. A experiência conjunta dos executivos permite à GTIS Partners originar e liderar negócios que operam de maneira verticalmente integrada em cada um de seus mercados de interesse nos Estados Unidos e no Brasil.

Os profissionais dedicados à pesquisa e estudo de mercado na GTIS Partners trabalham lado a lado com suas equipes de investimento para identificar tendências macro no seu estágio inicial, incluindo o investimento no Brasil em 2005, no ramo residencial nos Estados Unidos em 2009 e no ramo de aluguel familiar como uma classe emergente de ativos em 2010. Como pioneira em suas áreas de atuação, os veículos de investimento geridos pela GTIS Partners estão entre os maiores investidores em *private equity* imobiliário do Brasil e um dos principais investidores residenciais diversificados dos Estados Unidos. Mais recentemente, em 2018, a GTIS Partners estabeleceu uma nova linha de

negócio focada principalmente em Infraestrutura de Energia Renovável no Brasil para buscar oportunidades de investimento em diversos setores, entre eles: **(i)** desenvolvimento de projetos eólicos; **(ii)** desenvolvimento de projetos solares, e **(iii)** ativos operacionais de energia renovável.

A GTIS Partners adota uma abordagem local, gerindo investimentos através de equipes localizadas em sete mercados-chave (com sete escritórios), contando com 80 funcionários (sendo 36 no Brasil) e aproximadamente US\$ 4,1 bilhões em ativos brutos sob gestão no Brasil e nos Estados Unidos. Nesse cenário, esses ativos brutos sob gestão diferem dos ativos regulatórios sob gestão, conforme reportado em documentação arquivada para fins regulatórios, e representam o valor bruto de avaliação dos ativos administrados pela GTIS Partners e seus parceiros *joint-venture* no segundo trimestre de 2021. Esses números podem incluir a participação de parceiros em *joint-ventures* com participação minoritária, quando aplicável. Os números também incluem quaisquer compromissos não financiados de sócios investidores em contas, fundos e veículos de coinvestimento separados da GTIS Partners. Os números incluem capital a integralizar em outros fundos geridos pela GTIS. Os valores excluem tanto a dívida em nível de bens quanto o capital de giro da *joint-venture* ou entidades que agreguem veículos.

Abaixo, segue a composição da base de investidores da GTIS Partners:



Fonte: GTIS Partners

Sobre a presença de investimento da GTIS Partners em níveis regionais, nos Estados Unidos, a GTIS Partners possui experiência em toda a estrutura de capital, sendo responsável pela gestão de 151 ativos, em 42 mercados distintos. Já no Brasil, o foco de investimento da GTIS Partners está ligado às cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, contando com mais de 100 ativos, nos setores residencial, comercial, hospitalidade e logístico. Por fim, na Europa a GTIS Partners conta com equipe de mercado de capitais dedicada a atender cliente globais, de acordo com marcos regulatórios. Neste contexto, por exemplo, a GTIS Partners possui veículos de investimento em Luxemburgo, em conformidade com a AIFMD, Solvency II, AnIV.

Abaixo, seguem gráficos indicando a presença da GTIS Partners nos mercados acima descritos:



Fonte: GTIS Partners

Com ampla experiência em estruturação, execução de projetos, desenvolvimento e gestão de ativos, os profissionais da GTIS Partners atualmente supervisionam projetos nos setores residencial, comercial, para indústria/logística e hotelaria desde a concepção até a conclusão.

A GTIS Partners possui uma abordagem diferenciada de originação e pesquisa de mercado resultando em: (i) identificação de novas teses de investimento, (ii) quantificação e monitoramento contínuo dos principais fatores de desempenho dos investimentos, (iii) utilização em tempo real do conhecimento de mercado como insumo nas decisões de investimento e diligência, (iv) auxílio na identificação dos principais competidores, suas estratégias e monitoramento das suas atividades e (v) acompanhamento regular das condições do mercado como parte do processo de gerenciamento de ativos e decisões de alienações.

A abordagem da GTIS Partners em alocar de forma eficiente e diversificada os investimentos fundamentados em estudos proprietários e gestão ativa de riscos torna possível realizar ajustes sempre que necessário durante o período de investimento com a finalidade de proteger os ativos, a capacidade de adaptação atrelada ao elevado conhecimento operacional e ajustes em ambientes de mudanças, que são fundamentais para uma gestão eficiente e segura dos investimentos.

A execução conjunta das equipes localizadas em São Paulo e em Nova Iorque trazem um diferencial e visão única do mercado, combinando o conhecimento do mercado local com melhores práticas, supervisão e relações globais.



Fonte: GTIS Partners

A Política ESG ("Environmental, Social and Governance") da GTIS Partners define padrões de sustentabilidade que orientam as operações da empresa e de seus principais *stakeholders* (parceiros de negócios, fornecedores e cadeia de suprimentos dos fornecedores) durante todo o ciclo de vida de seus projetos.

Consciente dos impactos econômicos, sociais e ambientais, a Política ESG da GTIS Partners inclui princípios e procedimentos comerciais que alinham as decisões estratégicas e as atividades operacionais da GTIS Partners aos seus objetivos de sustentabilidade.

A GTIS Partners identifica políticas que sejam criativas, significativas e que proporcionem soluções reais para problemas ambientais, ao mesmo tempo reconhecendo a importância do crescimento econômico e da construção de uma infraestrutura sólida na sociedade. A GTIS Partners tem consciência do seu papel no desenvolvimento urbano, no investimento imobiliário e de infraestrutura, e está comprometida em ser uma líder responsável em suas comunidades. A GTIS Partners adota padrões éticos rigorosos e práticas comerciais sólidas em todos os seus acordos comerciais. O grupo tem preocupação com o impacto de seus ativos no meio ambiente e nas comunidades locais.

No Brasil, a atuação da GTIS Partners é dividida em duas principais estratégias: *Real Estate* e Infraestrutura.

### Investimentos atuais no Brasil

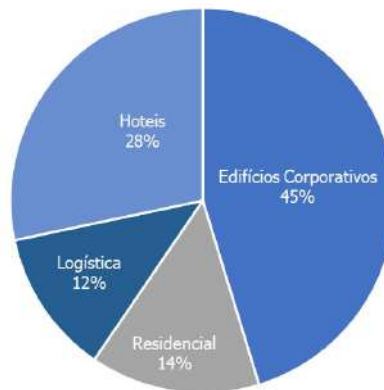
- R\$7,1 bilhões em capital comprometido
- R\$12,5 bilhões em custos de ativos
- Mais de 100 ativos representando 1,9 milhões de m<sup>2</sup>
- Mais de 23.000 unidades residenciais/hoteleiras



- Mais de 800.000 m<sup>2</sup> de espaços comerciais e para indústria/logística

## Imobiliário

No segmento de *Real Estate*, a GTIS Partners comprometeu aproximadamente R\$7,1 bilhões em investimentos em patrimônio líquido, representando aproximadamente R\$12,5 bilhões de custos de projeto, em mais de 100 ativos representando 1,9 milhões de m<sup>2</sup>, divididos em 4 (quatro) principais segmentos operacionais: edifícios corporativos, industrial/logística, residencial e hotelaria. Esses investimentos incluem aproximadamente 14.000 unidades residenciais, mais de 800.000 m<sup>2</sup> de espaços comerciais e para indústria/logística e aproximadamente 10.000 quartos de hotel localizados principalmente em São Paulo e no Rio de Janeiro, os mercados imobiliários mais líquidos e institucionalizados do Brasil. A equipe internacional de investimentos Nova Iorque-São Paulo realizou investimentos nas principais classes em 107 ativos, incluindo áreas comerciais, para indústria/logística, residencial e de hotelaria. Dentre os principais empreendimentos geridos pela GTIS Partners no segmento de *Real Estate*, destacam-se o empreendimento Infinity (em São Paulo), o empreendimento Vista Guanabara (no Rio de Janeiro), o empreendimento Vista Faria Lima (em São Paulo), o empreendimento Seridó Residencial (em São Paulo) e o Palácio Tangará (em São Paulo).



Fonte: GTIS Partners

## Edifícios Corporativos

A GTIS Partners esteve envolvida no desenvolvimento de 19 escritórios com 360.000 metros quadrados de espaços comerciais para locação, projetados para atender às necessidades de locatários globais, situados em diversas torres comerciais recém-construídas com certificação *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED) e design icônico em São Paulo e no Rio de Janeiro.

O portfólio de espaços comerciais da GTIS Partners é composto por torres de escritórios Classe A de última geração, concentradas no coração da Avenida Faria Lima, a principal região de escritórios de São Paulo, no Centro do Rio de Janeiro e na área portuária revitalizada do Rio de Janeiro.

Dentre os principais inquilinos dos edifícios comerciais geridos pela GTIS Partners nesse segmento, encontram-se empresas como Goldman Sachs, Credit Suisse, Apple, Facebook e Bloomberg.

## Industrial / Logística

O portfólio sob gestão da GTIS Partners compreende cinco projetos de logística industrial com mais de 500.000 metros quadrados de espaço industrial existente e planejado em São Paulo e no Rio de Janeiro.

O setor industrial / logístico brasileiro continua sendo uma área em crescimento à medida que grandes empresas já estabelecidas e plataformas crescentes de *e-commerce* buscam armazéns

logísticos bem configurados e de última geração para armazenamento e distribuição. A GTIS Partners concentra seus esforços na gestão voltada à aquisição e desenvolvimento de soluções de alta tecnologia próximas aos principais centros de transporte (*hubs*) em São Paulo e no Rio de Janeiro, sendo que a GTIS Partners está atualmente focada nos segmentos de *e-commerce* e logística. O Distribution Center Rodoanel (DCR), com acesso ao Rodoanel de São Paulo, recebeu da Golden Trowel o prêmio "Planicidade e Nivelamento" nessa categoria em 2015.

Em abril 2020, o grupo concluiu a construção do projeto solar fotovoltaico com capacidade instalada de 3,24 MWp. O projeto está na cobertura do telhado do centro logístico Distribution Center Cajamar – DCC, na modalidade de geração distribuída. O empreendimento solar ainda conta com potencial de expansão, podendo atingir capacidade instalada de aproximadamente 10 MWp.

Dentre os principais empreendimentos geridos pela GTIS Partners no segmento logístico, destacam-se o Distribution Center Rodoanel (DCR) e o Distribution Center Cajamar (DCC), ambos localizados em São Paulo.

## **Residencial**

Os 28 projetos sob gestão da GTIS Partners compreendem aproximadamente 14.000 unidades residenciais construídas seguindo uma estratégia de equilíbrio conhecida como *barbell strategy*, que apresenta uma concentração de investimentos de alto nível e investimentos acessíveis. Com profundo conhecimento em empreendimentos residenciais, os veículos de investimento geridos pela GTIS Partners investiram em projetos de alta visibilidade para todas as classes econômicas nos mais desejáveis sub-mercados de São Paulo.

Em reconhecimento ao melhor desempenho de vendas na categoria, o empreendimento de 12 torres da GTIS Partners no Parque Belém (Matarazzo), recebeu o "*Prêmio Master Imobiliário 2016*" conferido pelo jornal "O Estado de São Paulo", um dos maiores meios de comunicação impressa do Brasil.

## **Hotelaria**

No total, a GTIS Partners já participou no investimento em 53 ativos no setor hoteleiro, com aproximadamente 10.000 suítes, localizados principalmente nos dois mercados considerados como porta de entrada do Brasil.

No âmbito de uma oferta pública de fechamento de capital da Brasil Hospitality Group, os veículos sob gestão da GTIS Partners adquiriram um dos maiores proprietários de hotéis no Brasil, com diversos imóveis em São Paulo e no Rio de Janeiro, considerados mercados com altas barreiras de entrada. A estratégia de hotelaria da GTIS Partners é focada em hotéis de marca e renome internacional (por meio da aquisição ou estratégias de *rebranding*) localizados em São Paulo e no Rio de Janeiro - fomentados pela demanda de viajantes a negócios e turistas internacionais. A conclusão em 2017 do Palácio Tangará, no Parque Burle Marx, em São Paulo, marcou o lançamento da primeira grande marca de luxo do mercado.

## **Equipe de gestão da GTIS Partners**

### **Thomas M. Shapiro**

*Presidente e Chief Investment Officer (CIO)*

Tom Shapiro é o presidente e fundador da GTIS. Além disso, o Sr. Shapiro é o Diretor de Investimentos responsável por supervisionar todas as atividades de investimento e estratégia da empresa. O Sr. Shapiro também é Presidente do Comitê de Investimentos do General Partner e é membro do Conselho de Administração do Brazil Hospitality Group, um dos maiores proprietários e administradores de hotéis no Brasil.

A experiência do Sr. Shapiro no setor imobiliário começou em 1988. Antes de iniciar a GTIS, o Sr. Shapiro foi Diretor Executivo Sênior da Tishman Speyer e membro dos Comitês de Investimento e Gestão da empresa. Mais recentemente, o Sr. Shapiro foi responsável pelos mercados de capital de ações globais e grupos de disposição da Tishman Speyer. Anteriormente, o Sr. Shapiro dirigiu a GTS Properties, uma joint venture de aquisições entre a Tishman Speyer e a Goldman Sachs.

O Sr. Shapiro atua no Conselho de Trustees da Horace Mann School. Ele também atua no Conselho Executivo de Graduação da The Wharton School, Universidade da Pensilvânia, da qual Shapiro se formou como bacharel e se formou magna cum laude.

### **Thomas M. Feldstein**

*Sócio, Chief Operating Officer, e General Counsel*

Tom Feldstein é Sócio, Chief Operating Officer e Jurídico da GTIS. As principais responsabilidades do Sr. Feldstein incluem supervisionar os assuntos jurídicos da empresa nos Estados Unidos e no Brasil, bem como as operações, escritórios e infraestrutura da empresa. O Sr. Feldstein é membro do Comitê de Investimentos do General Partner e membro do Conselho de Administração do Brazil Hospitality Group, um dos maiores proprietários e administradores de hotéis no Brasil.

A experiência do Sr. Feldstein no setor imobiliário começou em 1984. Antes de ingressar na GTIS, o Sr. Feldstein era advogado na prática privada, prestando serviços jurídicos transacionais para uma variedade de clientes, incluindo GTIS. De 2002 a 2009, o Sr. Feldstein foi diretor administrativo da Tishman Speyer, inicialmente responsável pela supervisão das atividades jurídicas da Tishman Speyer no meio-oeste e oeste dos Estados Unidos. De 2004 a 2009, ele atuou como CEO da Tishman Speyer Office Fund, um REIT listado na Bolsa de Valores da Austrália que possuía e administrava uma participação em um portfólio de escritórios comerciais nos Estados Unidos que abrangia quase dois milhões de metros quadrados em Nova York, Greenwich, Milwaukee, Chicago, Suburban Virginia, San Francisco, Seattle, Beverly Hills e Orange County.

Antes de entrar na Tishman Speyer, o Sr. Feldstein foi sócio do escritório de advocacia Greene Radovsky, Maloney & Share em São Francisco, com atuação nas áreas de aquisição, desenvolvimento, financiamento, e locação de imóveis comerciais, residenciais e de varejo.

O Sr. Feldstein graduou-se com Honras e Distinção pela Stanford University em 1979 e tem um Juris Doctor pela Northwestern University em 1983.

### **Josh H. Pristaw**

*Sócio, Head de Mercados de Capitais e Co-head da GTIS Brasil*

Josh Pristaw é cofundador e sócio da GTIS, e membro do Comitê de Investimentos do General Partner. As principais responsabilidades do Sr. Pristaw incluem supervisionar o grupo de mercados de capitais globais e administrar os negócios da empresa no Brasil, incluindo aquisições, gestão de ativos e gestão de portfólio. A experiência do Sr. Pristaw no setor imobiliário começou em 1997. Antes de ingressar na GTIS, o Sr. Pristaw foi Diretor e Co-head de Aquisições da Coventry Real Estate Advisors, uma empresa imobiliária de private equity focada em imóveis de varejo nos EUA, incluindo desenvolvimento de shopping centers, renovação de shoppings e reposicionamento de imóveis excedentes de varejistas falidos. Depois de ingressar na Coventry em 1999, o Sr. Pristaw

foi responsável por identificar oportunidades de investimento, conduzir due diligence, estruturar transações, negociar com vendedores e administrar disposições. O Sr. Pristaw também foi membro do Comitê de Investimentos da Coventry e participou de US \$ 600 milhões em transações imobiliárias em vários mercados dos Estados Unidos.

Sr. Pristaw é vice-presidente do Conselho de Administração do Brazil Hospitality Group, um dos maiores proprietários e administradores de hotéis no Brasil. Ele recebeu um B.A. em Governo pelo Dartmouth College, onde se formou cum laude.

### **João Teixeira**

*Sócio, Co-Head da GTIS*

João Teixeira é sócio da GTIS e é responsável pelos investimentos brasileiros da empresa e pelo escritório de São Paulo. Teixeira é membro do Comitê de Investimentos do General Partner e membro do Conselho de Administração do Brazil Hospitality Group, um dos maiores proprietários e gestores de hotéis no Brasil.

A experiência do Sr. Teixeira no setor imobiliário começou em 1984. Nos sete anos anteriores à sua entrada na GTIS, o Sr. Teixeira foi proprietário e diretor da Investcorp Gestão de Investimentos Imobiliários, uma empresa de consultoria de investimentos imobiliários com modelo de participação acionária. Antes de abrir sua própria empresa, o Sr. Teixeira foi o Vice-Presidente Executivo responsável por todos os empreendimentos residenciais e comerciais da Birmann, então uma das cinco maiores empresas de incorporação imobiliária de São Paulo. Durante seus 12 anos na Birmann SA, o Sr. Teixeira foi fundamental no desenvolvimento de vários edifícios de escritórios Classe A em São Paulo, incluindo sedes regionais para Chase Manhattan, Deutsche Bank, FedEx, JP Morgan e Microsoft, bem como vários empreendimentos residenciais, incluindo mais de 15 prédios do projeto pioneiro de condomínio de alto padrão Panamby. Enquanto na Birmann SA, o Sr. Teixeira gerenciou ParInvest, uma joint venture de investimento com o Credit Suisse First Boston dedicada ao mercado imobiliário brasileiro, e foi responsável por empreendimentos de sucesso na Argentina e no Chile. O Sr. Teixeira passou os primeiros seis anos de sua carreira na Brascan, onde foi responsável pela conclusão de mais de 10 milhões de metros quadrados de espaços residenciais em São Paulo e Rio de Janeiro.

O Sr. Teixeira estudou engenharia, administração de empresas e planejamento urbano na Universidade de São Paulo, graduando-se em Engenharia Civil em 1982 (POLIUSP) e posteriormente com mestrado em Urbanismo (FAUUSP).

### **Robert Vahradian**

*Sócio, Head de Investimentos nos EUA*

Robert Vahradian é sócio da GTIS e membro do Comitê de Investimentos do General Partner. O Sr. Vahradian é responsável por supervisionar os negócios de investimento da empresa nos Estados Unidos, incluindo estratégia, aquisições e gerenciamento de ativos e portfólio.

A experiência do Sr. Vahradian no setor imobiliário começou em 1989. Anteriormente, o Sr. Vahradian foi Presidente da Allied Partners, uma empresa privada de investimento imobiliário, onde era responsável pelos projetos de investimento e desenvolvimento da empresa. Antes da Allied, o Sr. Vahradian foi Diretor de Operações e diretor do The Athena Group, uma empresa de investimento residencial e desenvolvimento com sede em Nova York, com projetos localizados principalmente em Nova York, Washington, DC e Sul da Flórida. O Sr. Vahradian administrou as atividades de investimento, financiamento e operacionais da Athena e seus fundos de ações afiliados. Antes da Athena, o Sr. Vahradian foi Diretor do banco de investimentos imobiliários e principais grupos do Credit Suisse First Boston ("CSFB"). No CSFB, ele participou de ofertas públicas

e privadas de dívida e ações, e principais investimentos em dívida imobiliária e transações de capital. O Sr. Vahradian também desenvolveu e administrou o programa de financiamento e securitização de arrendamento mercantil de crédito do CSFB e um veículo de investimento de capital privado voltado para a Europa Central e Oriental.

O Sr. Vahradian é membro do Conselho de Administração da LGI Homes, Inc. (NASDAQ: LGIH), uma empresa de construção residencial de capital aberto. Ele é bacharel em Engenharia Elétrica, summa cum laude, pela Tufts University e recebeu um MBA pela The Wharton School, University of Pennsylvania.

### **Amy Boyle**

*Sócia, Chief Financial Officer e Chief Compliance Officer*

Amy Boyle é sócia da GTIS e atua como Chief Financial Officer e Chief Compliance Officer da empresa. A Sra. Boyle é membro do Comitê de Investimentos do General Partner e responsável pela contabilidade e relatórios de fundos, gestão de tesouraria, tributação, financiamento, atividades de estruturação, recursos humanos e programa de conformidade da empresa. Ela também supervisiona as atividades financeiras corporativas. A Sra. Boyle voltou à GTIS em 2014.

A Sra. Boyle iniciou sua carreira em gestão financeira em 2000 e começou a se concentrar em gestão financeira imobiliária nacional e internacional em 2003. Antes de ingressar na GTIS, a Sra. Boyle foi Diretora Financeira de três fundos de investimento imobiliário registrados publicamente assessorados pela American Realty Capital. Ela também atuou como Diretora Financeira do principal fundo imobiliário da Clarion Partners, o Clarion Lion Properties Fund. Antes de ingressar na Clarion Partners, a Sra. Boyle atuou como vice-presidente e controller da GTIS de 2006-2009. A Sra. Boyle também ocupou outros cargos na Clarion Partners antes de 2006, incluindo cargos nos grupos de finanças e gestão de portfólio. A Sra. Boyle começou sua carreira como auditora para uma empresa de contabilidade pública com sede em Boston, Feeley & Driscoll, PC.

A Sra. Boyle formou-se em Contabilidade e Gestão pela Plattsburgh State University de Nova York, fez mestrado em Finanças Imobiliárias pela New York University e é Contadora Pública Certificada. A Sra. Boyle é membro da New York Women Executives in Real Estate (“WX”)

### **Carlos Roberto D’Amato**

*Managing Director, Finanças*

Carlos D’Amato é Managing Director de Finanças da GTIS e responsável por fundos e pela contabilidade, relatórios, impostos e operações no Brasil. A experiência do Sr. D’Amato no setor imobiliário começou em 2009.

Antes de ingressar na GTIS, o Sr. D’Amato foi controller da GP Investments, uma empresa de private equity sediada no Brasil com foco nos mercados latino-americanos. Antes da GP Investments, ele trabalhou como gerente tributário no UBS Brasil, sendo responsável por Brasil e Argentina. No UBS, o Sr. D’Amato também participou do processo de aquisição do Pactual, um dos mais importantes bancos de investimento do Brasil. Antes do UBS, o Sr. D’Amato foi gerente sênior da PriceWaterhouseCoopers, especializado em auditoria e consultoria tributária para instituições financeiras, investimentos alternativos e investidores estrangeiros.

O Sr. D’Amato possui bacharelado e MBA, ambos pela Fundação Getúlio Vargas Business School (FGV).

### **Robert McCall**

*Senior Managing Director, Head de Aquisições no Brasil*

Robert McCall é Senior Managing Director, Head de Aquisições no Brasil da GTIS, com foco no desenvolvimento de negócios e identificação de estratégias, principalmente para os negócios da empresa no Brasil.

A experiência do Sr. McCall no setor imobiliário começou em 2003. Antes de ingressar na GTIS em 2007, o Sr. McCall trabalhou na Eastdil Secured em Atlanta, GA, onde foi associado responsável pela avaliação financeira de propriedades de investimento que variam de \$ 10 milhões a \$ 600 milhões, usando várias métricas financeiras para determinar a estratégia de marketing ideal para maximizar os retornos. Antes da Eastdil Secured, o Sr. McCall trabalhou para a CB Richard Ellis no Financial Consulting Group e, antes disso, trabalhou como analista no Wells Fargo Real Estate Group.

O Sr. McCall é membro do Conselho de Administração do Brazil Hospitality Group, um dos maiores proprietários e administradores de hotéis no Brasil. O Sr. McCall formou-se em Administração de Empresas pela Universidade da Carolina do Norte em Chapel Hill.

### **Alberto Pedrini**

*Managing Director, Projeto e Construções*

*Managing Director, Design e Construção*

Alberto Pedrini é Managing Director de Design e Construção da GTIS, responsável por supervisionar a equipe de projeto e construção, estabelecer parâmetros e diretrizes de projeto e coordenar engenheiros e projetistas terceirizados para os projetos de desenvolvimento no Brasil.

A experiência do Sr. Pedrini no setor imobiliário começou em 1978, com foco na gestão de construção e design para projetos residenciais, comerciais, hoteleiros e multiuso, bem como projetos logísticos e industriais. Antes de ingressar na GTIS em 2008, o Sr. Pedrini foi Executivo de Projetos Sênior na Camargo Correa SA, uma das maiores construtoras do Brasil, onde gerenciou equipes de construção e foi responsável pelos departamentos de controle de custos, orçamento e compras.

De 2001 a 2004, o Sr. Pedrini trabalhou como Gerente Sênior de Design e Construção na Tishman Speyer Metodo, uma joint venture entre a Tishman Speyer e a Metodo SA, uma empresa de construção brasileira. Nesta posição, o Sr. Pedrini foi responsável por coordenar o trabalho de projetistas e consultores, desenvolver estudos de alternativas para melhorar o desempenho da edificação e administrar empresas de construção nos canteiros de obras da empresa. De 1991 a 2001, o Sr. Pedrini trabalhou na Birmann SA com o Sócio da GTIS, João Teixeira, e na Turner Birmann, uma joint venture com a Turner Construction Company. O Sr. Pedrini iniciou sua carreira na GAFISA, uma das principais empresas imobiliárias de capital aberto do Brasil, onde atuou por mais de 13 anos na gestão de obras e projetos de residências e escritórios.

O Sr. Pedrini é graduado em Engenharia Civil pela Universidade Mackenzie de São Paulo e é membro da Associação Brasileira do Código Técnico (ABNT).

### **Juliana Bastianello Baldin Martins**

*Managing Director, Jurídico*

Juliana Bastianello Baldin Martins é Managing Director da Equipe Jurídica da GTIS, sendo responsável pelas questões jurídicas relacionadas a atividades imobiliárias, societárias, contratuais e tributárias no Brasil. A experiência da Sra. Martins no setor imobiliário começou em 2008, com foco em direito imobiliário e societário.

Antes de ingressar na GTIS em 2011, a Sra. Martins foi advogada no Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados, um dos maiores escritórios de advocacia do Brasil, onde passou mais de três anos

se especializando em fusões, aquisições e operações de reestruturação societária, incluindo transações no setor imobiliário. Antes de Machado, Meyer, Sendacz e Opice, a Sra. Martins foi estagiária no TozziniFreire Advogados, também um dos maiores escritórios de advocacia do Brasil, onde atuou em transações no mercado de capitais por mais de três anos. Por dois anos consecutivos, 2010 e 2011, a Sra. Martins contribuiu com comentários sobre a legislação societária brasileira para "Doing Business", uma publicação do Banco Mundial e da International Finance Corporation comparando a regulamentação de negócios em várias economias. Em 2017, a Sra. Martins publicou um trabalho para a International In-House Counsel Journal (IICJ), um periódico de Cambridge (Inglaterra) escrito por advogados de organizações privadas.

A Sra. Martins graduou-se pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (USP) em 2007, concluiu seu MBA pela Fundação Getulio Vargas (FGV) em 2011 e obteve a pós-graduação em Direito Tributário pela Fundação Getulio Vargas (FGV) em 2016.

### **Felipe Kitajima**

*Vice-presidente, Gestão de Recursos*

Felipe Kitajima é Vice-President, Portfolio Management da GTIS Brasil, nomeado como profissional licenciado pela CVM para a gestão dos fundos locais. Antes de ingressar no GTIS Corporate Group, o Sr. Kitajima trabalhou para a Captalys, uma empresa brasileira de investimento em crédito privado, na gestão de fundos onshore e offshore. Antes da Captalys, trabalhou para a Hemisferio Sul Investimentos, um grande grupo brasileiro de private equity imobiliário, onde também desempenhou funções de relações com investidores e de compliance/control interno em várias jurisdições. Antes da HSI, o Sr. Kitajima trabalhou na PwC auditando fundos de investimento.

O Sr. Kitajima obteve uma pós-graduação em Economia pela Fundação Getulio Vargas (FGV) em 2015 e graduação em Ciências Contábeis pela Universidade Nove de Julho em 2013.

### **Itamar Pacheco**

*Diretor, Risco e Compliance*

Itamar Pacheco é Diretor de Compliance da GTIS Brasil, sendo responsável por apoiar o programa de compliance da empresa. Ele também foi nomeado Diretor de Controle Interno, Risco e Anti-lavagem de Dinheiro. A experiência do Sr. Pacheco no mercado financeiro começou em 2004, com foco em controles, fundos de investimento e compliance.

O Sr. Pacheco construiu sua carreira no Citi, onde teve várias funções. O Sr. Pacheco começou no Citi na unidade de controle interno, após, trabalhou na área administração e custódia de fundos por 7 anos. O Sr. Pacheco foi então diretor de fiscalização fiduciária por 3 anos na gestão de ativos, juntando-se à equipe de compliance do Citi em 2015. O Sr. Pacheco foi designado diretor de compliance de produtos, cobrindo serviços de private banking, corporativos, atendimento a emissores e fundos no Citi Brasil e foi membro adjunto dos Comitês de Compliance da ANBIMA e ANCORD.

O Sr. Pacheco possui graduação e mestrado em administração de empresas pela Universidade de São Paulo (USP). Ele possui a certificação CPA-20 da ANBIMA, as certificações PQO de Risco, Compliance e Comercial da B3 e a certificação Certified Financial Planner (CFP) da Planejar.

### **Maristella Val Diniz**

*Senior Managing Director, Head de Relações com Investidores no Brasil, Desenvolvimento e Gestão de Ativos*

Maristella Val Diniz é Senior Managing Director de Desenvolvimento e Gestão de Ativos e Head de Relações com Investidores da GTIS, responsável por supervisionar todas as relações com investidores, mídia, atividades de desenvolvimento e gestão de ativos no Brasil.

A experiência da Sra. Diniz no setor imobiliário começou em 1997, com foco principalmente no desenvolvimento e gestão de projetos residenciais, comerciais e multiuso no Brasil. Antes de ingressar na GTIS em 2010, a Sra. Diniz foi Diretora Executiva da Lindencorp, empresa de desenvolvimento e investimento com sede em São Paulo, onde era responsável por supervisionar as operações da empresa e todo o escopo de seu pipeline de desenvolvimento de projetos, assim como planejamento estratégico e gestão de ativos. Antes da Lindencorp, a Sra. Diniz trabalhou em diversas empresas imobiliárias, incluindo Cyrela, Tecnisa e Birmann. Na Birmann SA, ela trabalhou diretamente com o Sócio da GTIS, João Teixeira, no desenvolvimento de projetos residenciais de alto padrão, incluindo o planejamento e execução de contratos com fornecedores, coordenação de cronogramas de projetos e aprovações, marketing e vendas de unidades.

A Sra. Diniz integra o Conselho de Administração da BHG - Brazil Hospitality Group, um dos maiores proprietários e administradores de hotéis no Brasil. A Sra. Diniz cursou Arquitetura e Urbanismo na Universidade Federal de Arquitetura de Minas Gerais (UFMG) e concluiu pós graduação em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

### **Stephen E. Tanenbaum**

*Managing Director, Head do setor Industrial/Logístico*

Stephen E. Tanenbaum é Managing Director, Head do setor Industrial/Logístico da GTIS, responsável pelo desenvolvimento industrial, aquisições e gestão de ativos no Brasil.

A experiência do Sr. Tanenbaum no setor imobiliário começou em 2005. Antes de ingressar na GTIS em 2012, o Sr. Tanenbaum trabalhou na Gardner Tanenbaum Holdings, uma empresa de desenvolvimento com sede nos Estados Unidos e atuou como Vice-Presidente de Leasing e Desenvolvimento, onde era responsável pelas atividades de desenvolvimento de parques industriais especulativos, built to suit de escritórios e depósitos, bem como o aluguel de mais de quatro milhões de pés quadrados de propriedades comerciais. Antes da Gardner Tanenbaum Holdings, o Sr. Tanenbaum passou três anos no Brasil, incluindo dois anos como diretor de vendas da Weathernews Americas, Inc., com foco no desenvolvimento de negócios e vendas de soluções de serviços meteorológicos para exploração de petróleo offshore e empresas de transporte marítimo em toda a Argentina, Brasil e Chile, e um ano na Embraer na divisão de contabilidade e finanças na sede da empresa em São José dos Campos.

O Sr. Tanenbaum possui MBA pela Universidade de São Paulo (2004) e bacharelado em Relações Internacionais pela George Washington University (2001). O Sr. Tanenbaum é fluente em espanhol e português.

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

Além do relacionamento decorrente do Fundo, as instituições envolvidas na Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com a Administradora, com a GTIS 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 da Administradora com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, exceto pelo relacionamento decorrente do Fundo.

Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Administradora, oferecendo seus produtos e/ou serviços para a Administradora ou para outros fundos de investimento administrados pela Administradora.



### **Relacionamento da Administradora com a GTIS**

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de administração fiduciária do Fundo, no qual a GTIS atua como consultora especializada, além de a Administradora prestar serviços de administração fiduciária para outros fundos de investimento brasileiro que recebem recursos de fundos ou veículos no exterior geridos por entidades afiliadas da GTIS, a Administradora não possui qualquer outro relacionamento relevante com a GTIS.

A Administradora e a GTIS não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento da Administradora com o Custodiante**

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Custodiante, integram o mesmo conglomerado financeiro.

A Administradora mantém, na data deste Prospecto, relacionamento comercial com o Custodiante, decorrente do fato de a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. atuar na qualidade de custodiante e escrituradora das Cotas do Fundo. Além disso, o Custodiante presta serviços de custódia e escrituração de cotas para diversos fundos administrados e/ou geridos pela Administradora, no curso ordinário dos negócios de ambos.

A Administradora e o Custodiante não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento da GTIS com o Custodiante**

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de consultoria especializada com o Fundo, a GTIS não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante.

O Custodiante e a GTIS não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento da GTIS com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, a GTIS e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e, exceto pelo relacionamento decorrente do Fundo, da atuação do Auditor Independente como auditor do Fundo, do Gestor e de outras entidades geridas pela GTIS, a GTIS não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Auditor Independente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXOS**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

---

**REGULAMENTO DO**  
**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/ME nº 36.200.677/0001-10

---

Datado de 22 de julho de 2021.

## ÍNDICE

|                      |  |    |
|----------------------|--|----|
| <b>Capítulo I</b>    | <b>O Fundo</b> .....   | 3  |
| <b>Capítulo II</b>   | <b>Administração e Prestação de Serviços</b> .....   | 3  |
| <b>Capítulo III</b>  | <b>Objetivo e Política de Investimento</b> .....   | 11 |
| <b>Capítulo IV</b>   | <b>Emissão, Distribuição e Subscrição de Cotas</b> .....                                     | 13 |
| <b>Capítulo V</b>    | <b>Negociação e Transferência</b> .....  | 15 |
| <b>Capítulo VI</b>   | <b>Remuneração</b> .....   | 16 |
| <b>Capítulo VII</b>  | <b>Assembleia Geral</b> .....  | 20 |
| <b>Capítulo VIII</b> | <b>Conselho Diretivo</b> .....   | 22 |
| <b>Capítulo IX</b>   | <b>Encargos do Fundo</b> .....   | 25 |
| <b>Capítulo X</b>    | <b>Política de Divulgação</b> .....  | 26 |
| <b>Capítulo XI</b>   | <b>Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados</b> .....                            | 27 |
| <b>Capítulo XII</b>  | <b>Tributação</b> .....  | 27 |
| <b>Capítulo XIII</b> | <b>Liquidação</b> .....  | 29 |
| <b>Capítulo XIV</b>  | <b>Investimentos Conjuntos</b> .....   | 29 |
| <b>Capítulo XV</b>   | <b>Correspondência Eletrônica</b> .....  | 31 |
| <b>Capítulo XVI</b>  | <b>Exercício Social</b> .....  | 31 |
| <b>Capítulo XVII</b> | <b>Litígios</b> .....  | 31 |
| <b>APÊNDICE I</b>    | <b>AO REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</b> ..... | 33 |
| <b>APÊNDICE II</b>   | <b>AO REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</b> ..... | 42 |

**REGULAMENTO DO  
GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**Capítulo I O Fundo**

**Artigo 1** **GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.200.677/0001-10, constituído sob a forma de condomínio fechado ("Fundo"), é regido por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, em especial **(a)** os artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil; **(b)** a Instrução CVM 472; **(c)** a Lei nº 8.668/93; e **(d)** o Código Anbima.

**Parágrafo 1** Os termos e expressões utilizados neste Regulamento iniciados em maiúscula, no singular ou no plural, têm os significados que lhes são especificamente atribuídos no **APÊNDICE I** a este Regulamento, que é parte integrante e inseparável do mesmo.

**Parágrafo 2** Observadas as limitações ora estabelecidas, a carteira do Fundo é gerida ativamente e, devido a sua estratégia de investimento, o Fundo é classificado como FII de Renda Gestão Ativa – subcategoria Logística de acordo com as regras da Anbima, nos termos do Código Anbima, das Regras e Procedimentos do Código Anbima de Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos Anbima para Classificação do FII.

**Parágrafo 3** A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

**Parágrafo 4** Não obstante o disposto no **Parágrafo 3** acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo, os Cotistas, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da Legislação Aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

**Parágrafo 5** O Fundo é destinado a investidores em geral.

**Parágrafo 6** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**Capítulo II Administração e Prestação de Serviços**

**Artigo 2** A administração fiduciária do Fundo será exercida pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"). A Administradora fará jus à Taxa de Administração pela prestação dos seus serviços ao Fundo.

**Artigo 3** No âmbito de suas atribuições, conforme o artigo 29, § 1º, da Instrução CVM 472, a Administradora contratou a **GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 165, 17º andar, sala 80, parte, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.172.045/0001-18 ("GTIS") como Gestor e Consultor Especializado do Fundo, que será a entidade responsável por orientar a Administradora na seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos relacionados aos ativos e modalidades operacionais que integram a carteira do Fundo, sem a participação e/ou interferência de qualquer conselho consultivo, comitê de investimento, comitê técnico ou outro comitê, exceto nos casos em que a aprovação da Assembleia Geral possa ser necessária ou sempre que for necessário o parecer do



Conselho Diretivo, conforme previsto neste Regulamento.

**Artigo 4** Os serviços de custódia e tesouraria relacionados aos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão prestados pela Administradora (“Custodiante”). Não obstante, a Administradora poderá, a qualquer momento, contratar um prestador de serviços para atuar como Custodiante do Fundo e, nesse caso, **(a)** a Administradora terá o direito de substituir o Custodiante ao longo do tempo, desde que o custodiante substituto seja aceito pela GTIS, e **(b)** o Custodiante deverá ser substituído em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo previsto neste Regulamento.

**Artigo 5** Os serviços de escrituração das Cotas serão realizados pela Administradora (“Escriturador”). Não obstante, a Administradora pode, a qualquer momento, contratar um prestador de serviços para atuar como Escriturador do Fundo e, nesse caso, **(a)** a Administradora terá o direito de substituir o Escriturador ao longo do tempo, desde que o escriturador substituto seja aceito pela GTIS, e **(b)** o Escriturador deverá ser substituído em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo previsto neste Regulamento.

**Artigo 6** O Fundo conta com serviços independentes de auditoria prestados por uma sociedade de auditoria independente de primeira linha devidamente autorizada pela CVM a desempenhar tal atividade dentro do mercado de valores mobiliários, indicada de comum acordo pela Administradora e pela GTIS (“Auditor Independente”).

**Artigo 7** O Fundo poderá contratar um formador de mercado para suas Cotas, por orientação da GTIS à Administradora, sem a necessidade de se realizar uma Assembleia Geral, desde que este não seja parte relacionada à Administradora, ao Gestor e/ou ao Consultor Especializado, nos termos do artigo 31-A, §§ 1º e 2º, da Instrução CVM 472.

#### Deveres da Administradora

**Artigo 8** A Administradora detém poderes amplos e gerais para administrar o Fundo e poderá, sem prejuízo das suas demais obrigações nos termos da Legislação Aplicável, incluindo, sem limitação, aquelas dispostas no artigo 32 da Instrução CVM 472, e nos termos deste Regulamento:

- a)** proceder à venda de Imóveis do Fundo ou à aquisição de Imóveis Alvo existentes ou que possam vir a integrar os Ativos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, sem necessidade de aprovação pela Assembleia Geral, exceto em caso de Conflito de Interesses;
- b)** proceder ao registro, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar na matrícula dos Imóveis do Fundo e dos demais Ativos do Fundo, conforme o caso, que estes e aqueles (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- c)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (ii) as atas e livros de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos Ativos do Fundo e às operações do Fundo; (iv) registros contábeis segregados relacionados às operações e aos Ativos do Fundo; e (v) os arquivos dos pareceres e relatórios do auditor independente, dos Representantes dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, nos termos dos artigos 29 e 32 da Instrução CVM 472;

- d) celebrar os documentos e realizar todas as operações necessárias à execução dos investimentos de recursos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, com as instruções dadas pela GTIS e diligenciando para exercer todos os direitos relacionados aos Ativos do Fundo e às atividades do Fundo;
- e) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- f) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que devem ser arcadas pelo Fundo ou por meio da Taxa de Distribuição Primária, de acordo com este Regulamento;
- g) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM os títulos e valores mobiliários adquiridos pelo Fundo, nos termos deste Regulamento e da Legislação Aplicável;
- h) no caso de ser informado sobre a instauração de processo administrativo pela CVM, manter a documentação referida no **item c)** deste **Artigo 8** até o término do referido processo;
- i) divulgar informações a autoridades governamentais e aos Cotistas, de acordo com e dentro dos prazos previstos neste Regulamento e na Legislação Aplicável, incluindo as obrigações de divulgação de informações previstas no Capítulo VII da Instrução CVM 472;
- j) manter a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo atualizada junto à CVM;
- k) cumprir as disposições deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;
- l) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, supervisionando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos projetos imobiliários sob sua responsabilidade;
- m) abrir e operar contas bancárias em nome do Fundo;
- n) representar o Fundo em litígios, em juízo ou fora dele, bem como realizar acordos no âmbito de qualquer ação judicial ou processo administrativo contra o Fundo;
- o) solicitar admissão à negociação das Cotas emitidas pelo Fundo em mercado organizado;
- p) deliberar a emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado ou o desdobramento e/ou agrupamento das Cotas; e
- q) exercer suas atividades de boa-fé e com transparência, diligência e lealdade para com o Fundo e para com os Cotistas, de acordo com a Legislação Aplicável.

**Parágrafo 1** Observadas as responsabilidades atribuídas à GTIS nos termos deste Regulamento, a Administradora tem poderes para representar o Fundo, em juízo e fora dele, e para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à sua administração a fim de atingir seus objetivos, incluindo a outorga de procurações, podendo praticar todos os atos necessários à administração do Fundo com estrita observância aos limites deste Regulamento e da Legislação Aplicável.

**Parágrafo 2** Na data deste Regulamento, a Administradora declara que tem total autonomia e independência no desempenho das suas funções e não se encontra em uma posição que possa resultar em Conflito de Interesses em relação ao Fundo e/ou aos Cotistas. A Administradora informará os Cotistas acerca de qualquer evento que possa colocá-lo em

situação da qual possa surgir um Conflito de Interesses em relação ao Fundo e/ou aos Cotistas.

#### Deveres do Gestor e Consultor Especializado

**Artigo 9** Não obstante os deveres e obrigações impostos à Administradora, ao Gestor e ao Consultor Especializado nos termos do presente Regulamento e da Legislação Aplicável, bem como as disposições do Contrato de Gestão e Consultoria, as seguintes funções serão exercidas pela GTIS:

- a)** identificar, selecionar, avaliar e monitorar os Ativos do Fundo e quaisquer outros ativos que possam se tornar parte dos Ativos do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento;
- b)** monitorar e avaliar oportunidades com relação aos Ativos Imobiliários ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, incluindo a realização de benfeitorias aos Imóveis do Fundo e renegociação de contratos, bem como o desenvolvimento de relacionamentos com os locatários dos Imóveis do Fundo;
- c)** instruir a Administradora a adquirir e/ou alienar Imóveis Alvo para o Fundo, conforme o caso, de acordo com a Política de Investimento;
- d)** orientar e instruir a Administradora a celebrar e/ou firmar contratos e outros negócios jurídicos relacionados à administração dos Imóveis 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;
- e)** monitorar o desempenho do Fundo;
- f)** representar o Fundo, inclusive votando em seu nome, em todas as assembleias de acionistas e/ou reuniões de sócios de sociedades investidas e em assembleias de condôminos dos condomínios que façam parte dos Ativos Imobiliários ou perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outro ente público no tocante à administração dos Ativos Imobiliários, observada a política de voto da GTIS disponível no *website*: <https://www.gtispartners.com/our-firm-pt-documents>;
- g)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis do Fundo, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- h)** discutir propostas de locação de Imóveis do Fundo com locatários ou empresas contratadas para prestar serviços de administração de locações de Imóveis do Fundo;
- i)** reportar à Administradora, nos termos da Legislação Aplicável, ao Conselho Diretivo e/ou aos Cotistas, conforme o caso, quaisquer questões relativas ao desempenho de suas atividades e outros assuntos relacionados às operações e ao desempenho do Fundo, inclusive mediante elaboração de relatórios de performance relativos à carteira do Fundo;
- j)** sugerir alterações a este Regulamento à Administradora;
- k)** dar instruções à Administradora com relação a litígios judiciais ou administrativos envolvendo o Fundo, em juízo ou fora dele, incluindo instruções para dar quitação a qualquer processo judicial

ou administrativo contra o Fundo, conforme o caso;

- l)** deliberar sobre a amortização das Cotas do Fundo com a distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas, de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Regulamento; e
- m)** instruir a Administradora a convocar Assembleias Gerais, quando necessárias, de acordo com este Regulamento.

**Parágrafo Único** A GTIS deverá agir a todo tempo no melhor interesse do Fundo, devendo transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor e/ou Consultor Especializado, conforme o caso.

**Artigo 10** A GTIS, na qualidade de Gestor, irá gerir diretamente: **(a)** os Ativos Financeiros e **(b)** os Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento. A GTIS, na qualidade de Consultor Especializado, será responsável pela identificação, seleção, avaliação, monitoramento e, por meio de instruções à Administradora nesse sentido, aquisição ou alienação para o Fundo de Imóveis Alvo existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento.

**Parágrafo Único** Conforme previsto no artigo 29, § 2º, da Instrução CVM 472, os Imóveis Alvo a serem detidos pelo Fundo serão adquiridos diretamente pela Administradora, sob orientação da GTIS, conforme disposto no **item c)** do **Artigo 9** acima.

Parâmetros de Atuação da Administradora, do Gestor e do Consultor Especializado

**Artigo 11** É vedado à Administradora e à GTIS, conforme aplicável, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos e Ativos do Fundo:

- a)** receber depósitos em sua conta corrente;
- b)** conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- c)** contrair ou efetuar empréstimos;
- d)** prestar fiança, aval, garantia, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- e)** aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- f)** aplicar recursos na aquisição de Cotas do Fundo;
- g)** vender Cotas à prestação, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- h)** prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i)** ressalvada a hipótese de aprovação da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;
- j)** constituir ônus reais sobre os Imóveis do Fundo;
- k)** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na

Instrução CVM 472;

- l)** realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- m)** realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- n)** praticar qualquer ato de liberalidade, conforme previsto na Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único** A proibição prevista no item j) acima não impede que o Fundo adquira Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus e gravames reais antes de seu ingresso entre os Ativos do Fundo.

**Artigo 12** A Administradora e a GTIS não serão solidariamente responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Cotistas ou por qualquer patrimônio líquido negativo do Fundo, mas serão responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Cotistas dentro de suas respectivas competências quando ocorrerem por culpa, dolo, fraude ou violação a qualquer lei ou regulamentação expedida pela CVM e aplicável ao Fundo ou a este Regulamento. Portanto, caso haja quaisquer demandas de terceiros, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível ação judicial, procedimento arbitral ou processo administrativo) sofridos ou incorridos pela Administradora, pela GTIS ou qualquer uma de suas Partes Indenizáveis, o Fundo deverá manter tais partes isentas de responsabilidade e ressarcir-las de quaisquer dessas demandas, desde que **(a)** tais demandas, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de quaisquer possíveis ações judiciais, procedimentos arbitrais ou processos administrativos) surjam devido a ou estejam relacionados com as atividades do Fundo e os Imóveis do Fundo; e **(b)** as perdas e danos que não tenham decorrido unicamente de: (i) dolo, culpa ou fraude da Parte Indenizável; (ii) violação substancial de regulamentação da CVM ou deste Regulamento, ou de qualquer outra regulamentação ou lei à qual a Administradora, o Gestor ou o Consultor Especializado estejam sujeitos; ou (iii) qualquer evento definido como *Justa Causa*, em todos os casos dos itens (a) e (b) acima, de acordo com uma decisão de primeira instância. Caso exista uma apólice de seguro que cubra o risco da conduta adotada pela Parte Indenizável, essa Parte Indenizável será indenizada pelos custos e despesas incorridos nos termos dessa apólice de seguro, antes de fazer jus à indenização ora prevista.

**Artigo 13** A Administradora e a GTIS estão obrigados a cumprir, na medida de suas respectivas atribuições, o disposto na Instrução CVM 617, de 5 de dezembro de 2019, e na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alteradas, com o objetivo de prevenir e combater atividades relacionadas a crimes de "lavagem de dinheiro", ou a ocultação de bens, direitos e valores identificados por tais normativos, e, na medida de suas respectivas obrigações, não realizar, oferecer, prometer, autorizar, dar, aceitar ou receber direta ou indiretamente subornos ou quaisquer outros pagamentos similares que possam violar quaisquer disposições de qualquer lei ou regulamentação aplicável no Brasil ou em outras jurisdições relativas a pagamentos de subornos, em particular a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e o *United States Foreign Corrupt Practices Act*. Para os fins deste Regulamento, suborno ou corrupção são entendidos como qualquer vantagem, financeira ou não, oferecida, prometida, autorizada, implementada ou direta ou indiretamente recebida ou dada a outra pessoa, independentemente do exercício de serviço público, com a finalidade de se obter qualquer tipo de vantagem ilícita ou não consistente com a atividade desenvolvida.

**Artigo 14** Não obstante o disposto neste Regulamento, a Administradora e a GTIS deverão

também observar os termos e condições estabelecidos no Contrato de Gestão e Consultoria.

**Parágrafo Único** Caso qualquer cláusula do Contrato de Gestão e Consultoria seja considerada ilegal, nula, ineficaz ou inválida, nos termos deste Regulamento e da Legislação Aplicável, as disposições afetadas serão substituídas por outras que, na medida do possível, prevejam efeitos semelhantes, ao passo que caso qualquer das disposições nele previstas seja incompatível com as disposições deste Regulamento, estas últimas deverão prevalecer.

#### Substituição da Administradora, do Gestor ou do Consultor Especializado

**Artigo 15** A Administradora poderá ser substituída nos seguintes cenários:

- a) descredenciamento para exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por decisão da CVM;
- b) renúncia; ou
- c) destituição por deliberação da Assembleia Geral devidamente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual o administrador fiduciário substituto deverá ser eleito ou o Fundo deverá ser liquidado.

**Parágrafo 1** Em qualquer hipótese de substituição, a Administradora enviará à Administradora fiduciário substituto todos os documentos ou cópias relacionados às suas atividades como prestador de serviços ao Fundo.

**Artigo 16** Em caso de renúncia, a Administradora estará obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto, a qual será realizada no prazo máximo de quinze (15) dias. Um Cotista detentor ou um grupo de Cotistas detentores de pelo menos 5% (cinco por cento) das Cotas poderá convocar a referida Assembleia Geral, caso a Administradora não o faça no prazo de 10 (dez) dias após a renúncia. A Administradora deverá 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, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo Único** No caso de, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da referida renúncia, a Assembleia Geral a que se refere o *caput* deste **Artigo 16 (a)** não nomear um substituto para a Administradora, conforme o caso, ou **(b)** não tiver quórum suficiente, observado o disposto no **Artigo 47** deste Regulamento, para deliberar sobre a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo, a Administradora convocará outra Assembleia Geral que deverá ocorrer num prazo máximo de 30 (trinta) dias para decidir sobre a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo.

**Artigo 17** Em caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá **(a)** convocar a Assembleia Geral para eleger um administrador fiduciário substituto para o Fundo e **(b)** nomear um administrador fiduciário temporário até a eleição da nova administração fiduciária pela Assembleia Geral.

**Parágrafo 1** Caso a Administradora seja liquidada extrajudicialmente, o Banco Central do Brasil convocará a assembleia mencionada no *caput* deste **Artigo 17** no prazo de 5 (cinco) dias a contar da publicação no Diário Oficial da União da decretação de liquidação extrajudicial.

**Parágrafo 2** Caso a Administradora tenha tido sua liquidação extrajudicial decretada, nos termos do **Parágrafo 1** acima, e se a Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a nomeação do administrador fiduciário substituto **(a)** não nomeá-lo no prazo de 30 (trinta) dias

após a publicação da decretação de liquidação extrajudicial da Administradora no Diário Oficial da União, ou **(b)** não reunir quórum suficiente, observado o disposto no **Artigo 47** deste Regulamento, para deliberar a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo, o Banco Central do Brasil nomeará um novo administrador fiduciário para o Fundo.

**Parágrafo 3** Em caso de renúncia da Administradora ou se for iniciado um processo de liquidação judicial ou extrajudicial contra a Administradora, as despesas relacionadas à transferência dos Ativos do Fundo para o seu substituto serão arcadas pela Administradora.

**Artigo 18** Na hipótese de renúncia ou destituição, a Administradora continuará a receber, até sua efetiva substituição, sua parte da Taxa de Administração, calculada *pro rata temporis*, até a data em que deixar de exercer suas funções. Tal pagamento não será devido em caso de descredenciamento pela CVM ou em caso de liquidação judicial ou extrajudicial da Administradora, quando este deixar de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a decisão de descredenciamento da CVM ou a liquidação judicial ou extrajudicial, conforme o caso.

**Parágrafo Único** Em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo nos termos deste Regulamento e eleição de um novo administrador por deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral, o novo administrador assumirá a posição contratual da Administradora no Contrato de Gestão e Consultoria, aderindo automaticamente aos seus termos e condições.

**Artigo 19** A GTIS poderá ser substituída nos seguintes cenários:

- a) descredenciamento para exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por decisão da CVM;
- b) decretação de falência da GTIS ou deferimento de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial contra si; ou
- c) rescisão do Contrato de Gestão e Consultoria pelo Fundo ou pela GTIS, conforme previsto no **Artigo 20** e no **Artigo 21** abaixo e no Contrato de Gestão e Consultoria.

**Artigo 20** Em caso de rescisão unilateral do Contrato de Gestão e Consultoria pelo Fundo, a GTIS deverá ser previamente notificada pelo Fundo, representado pela Administradora.

**Parágrafo 1** Rescisão com Justa Causa. Caso a rescisão se dê por Justa Causa, esta será imediata e a GTIS receberá apenas a sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se devida, nos termos do **Capítulo VI** e do Contrato de Gestão e Consultoria, até sua substituição efetiva.

**Parágrafo 2** Rescisão sem Justa Causa. Caso a rescisão se dê sem Justa Causa, a notificação referida no *caput* deste **Artigo 20** deverá ser enviada à GTIS com, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que, nesse caso, a GTIS receberá a sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se devida, nos termos do **Capítulo VI** até sua substituição efetiva, bem como uma multa por destituição equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da parcela da Taxa de Administração devida à GTIS acumulada sobre o valor de mercado das Cotas no Dia Útil anterior ao dia em que a Administradora enviar a referida notificação prévia, a qual será incorporada à Taxa de Administração para todos os fins.

**Parágrafo 3** Para fins de pagamento da multa por destituição referida no **Parágrafo 2**, deverá ser considerado o valor total da parcela da Taxa de Administração devida à GTIS, sem aplicação do desconto concedido pela GTIS durante os dois primeiros anos após a data da primeira integralização de Cotas, conforme previsto no trecho final do **Artigo 41**.

**Parágrafo 4** A multa por destituição será considerada parte da Taxa de Administração e, por conseguinte, um Encargo do Fundo. Assim, na medida em que o Fundo não tenha saldo suficiente para pagar a multa por destituição na data de rescisão do Contrato de Gestão e Consultoria, a GTIS terá prioridade sobre quaisquer ganhos subsequentes do Fundo de forma que, até que a Multa por Destituição seja integralmente paga, o Fundo não distribuirá rendimentos aos Cotistas nem realizará quaisquer novos investimentos ou benfeitorias não essenciais aos Ativos Imobiliários, ou qualquer outro ato que possa caracterizar um desvio de fluxo de caixa de forma a comprometer a obrigação do Fundo de pagar integralmente a multa por destituição.

**Parágrafo 5** Se os Cotistas aprovarem em Assembleia Geral a alteração da Política de Investimento e/ou a redução da remuneração da GTIS no Contrato de Gestão e Consultoria, da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance, desde que tais deliberações não tenham sido previamente aprovadas ou recomendadas pela GTIS, a rescisão unilateral pela GTIS motivada por tais eventos produzirá os mesmos efeitos e consequências de uma rescisão sem Justa Causa na forma do Contrato de Gestão e Consultoria.

**Artigo 21** A GTIS poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão e Consultoria mediante o envio de uma notificação prévia com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias à Administradora, hipótese em que a GTIS receberá apenas a sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se devida, nos termos do **Capítulo VI** e do Contrato de Gestão e Consultoria, até sua substituição efetiva.

**Parágrafo Único** Em qualquer hipótese de substituição da GTIS, a GTIS enviará ao gestor e/ou ao consultor especializado substituto todos os documentos ou cópias relacionados às suas atividades como prestador de serviços ao Fundo. Não obstante o acima exposto, a GTIS desde já autoriza a Administradora a compartilhar tais documentos ou cópias relacionados às suas atividades com o gestor e/ou o consultor imobiliário substituto.

### **Capítulo III Objetivo e Política de Investimento**

**Artigo 22** O objetivo do Fundo é proporcionar a obtenção de renda aos Cotistas, mediante o investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido, direta ou indiretamente em empreendimentos imobiliários do segmento logístico, localizados em território nacional, construídos para fins de geração de renda ("Imóveis Alvo"), com gestão ativa da carteira do Fundo pela Administradora e pela GTIS. Sem prejuízo, o Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da Carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunistas de tais imóveis, a exclusivo critério da Administradora, sob orientação da GTIS, observados os termos deste Regulamento (a "Política de Investimento").

**Artigo 23** O Fundo deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido nos seguintes ativos imobiliários (cada um desses, um "Ativo Imobiliário"):

- a) diretamente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo; e
- b) indiretamente nos Imóveis Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo e suas limitações, mediante aquisição de (i) quotas ou ações de emissão de pessoas jurídicas cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo, (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo, e (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário do segmento logístico cuja política de investimento seja consistente com a política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento e que visem ao



investimento de no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.

**Parágrafo 1** De acordo com o artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472, as aquisições de Imóveis Alvo a serem feitas pelo Fundo deverão ser fundamentadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por entidade com experiência comprovada na avaliação de Imóveis Alvo comparáveis no Brasil, que tenha sido previamente credenciada pela Administradora e que não controle, não seja controlada por, coligada ou pertencente a qualquer empresa do grupo econômico da Administradora ou da GTIS, devendo tal laudo de avaliação ser apresentado até a data de aquisição de qualquer Imóvel Alvo, conforme seja o caso.

**Parágrafo 2** Caso não seja possível apresentar o laudo de avaliação definitivo até a data de aquisição de um determinado Imóvel Alvo, será concedido um prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de aquisição definitiva do Imóvel Alvo para apresentação do laudo, ou outro prazo conforme acordado entre Administradora e GTIS.

**Parágrafo 3** Além dos Ativos Imobiliários descritos acima, o Fundo poderá investir, limitado a até 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo, nos seguintes ativos ("Outros Ativos"):

- a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e qualquer valor mobiliário cujo emissor esteja devidamente registrado na CVM e cujas atividades sejam predominantemente aquelas permitidas aos FIIs;
- b) certificados de potencial adicional de construção – CEPAC;
- c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs, que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- d) LH (letras hipotecárias);
- e) LCI (letras de crédito imobiliário);
- f) LIG (letras imobiliárias garantidas); e
- g) outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM nº 472.

**Artigo 24** O Fundo poderá realizar reformas ou melhorias nos Imóveis do Fundo de que é titular ao longo do tempo, a fim de maximizar os retornos de sua exploração comercial ou eventual comercialização, seguindo as orientações fornecidas pela GTIS.

**Artigo 25** Os Imóveis do Fundo integrantes dos Ativos do Fundo serão adquiridos pela Administradora em base fiduciária, em nome e para benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, conforme recomendado pela GTIS, gerenciar, negociar e alienar tais ativos ou direitos, e exercer todos os direitos inerentes aos mesmos, com a finalidade única de atingir o objetivo do Fundo, em função da Política de Investimento.

**Parágrafo Único** No instrumento de aquisição de Imóveis Alvo, deverão ser indicadas as restrições decorrentes da propriedade fiduciária da Administradora. Tal documento deverá também prever que os Imóveis do Fundo não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

**Artigo 26** Não obstante o acima exposto, o Fundo poderá, excepcionalmente, para efeitos de gestão de caixa e liquidez, investir nos seguintes ativos de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, conforme os limites previstos na legislação aplicável (cada um deles, um "Ativo Financeiro"):

- a) Títulos públicos federais;
- b) Títulos emitidos pelo Tesouro Nacional;
- c) Certificados de Depósito Bancário - CDB emitidos por instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco mínima correspondente a AA-;
- d) Cotas de fundos de investimento referenciados à Taxa DI (taxa de depósitos interbancários); e
- e) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472.

**Parágrafo 1** Para pagar as despesas e Encargos do Fundo previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parte dos Ativos do Fundo investido permanentemente em Ativos Financeiros.

**Parágrafo 2** A avaliação dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será fornecida pelo Custodiante, que é responsável pelo cálculo dos valores desses ativos com base nos seus critérios, metodologia e fontes de informação. Os critérios de precificação dos títulos e valores mobiliários devem reproduzir as disposições do Manual de Precificação do Custodiante, em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, e outras regras aplicáveis.

**Artigo 27** O Fundo poderá realizar outras operações permitidas pela Legislação Aplicável, desde que sejam cumpridas as diretrizes e restrições estabelecidas na Política de Investimento e na Legislação Aplicável, incluindo a capacidade do Fundo de ceder a terceiros, no todo ou em parte, o fluxo futuro de recebíveis de aluguéis decorrentes de contratos de locação dos Imóveis do Fundo integrantes dos Ativos do Fundo no contexto de uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, observada a regulamentação relativa à distribuição de rendimento e resultados.

**Artigo 28** O Fundo não poderá executar operações de *day trade*, assim entendidas como as que se iniciam e encerram no mesmo dia, independentemente de o Fundo ter participação ou posição anterior do mesmo ativo.

**Artigo 29** Os valores mobiliários da carteira do Fundo devem ser registrados, mantidos em custódia ou em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC ou em sistema de liquidação financeira administrado por entidade autorizada a prestar esse serviço pela CVM ou pelo Banco Central do Brasil, com exceção de aplicações do Fundo em cotas de fundos de investimento.

**Artigo 30** As aplicações feitas no Fundo não são garantidas pela Administradora, pela GTIS, pelo Custodiante, por qualquer instituição envolvida na distribuição das Cotas, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

#### **Capítulo IV Emissão, Distribuição e Subscrição de Cotas**

**Artigo 31** O patrimônio líquido do Fundo será dividido em Cotas de uma única classe, todas nominativas e mantidas em forma escritural em nome do titular, concedendo a todos os Cotistas

idênticos direitos de propriedade, políticos e econômicos.

**Artigo 32** As Cotas iniciais do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública que será **(a)** dirigida a investidores profissionais, **(b)** coordenada por sociedade(s) integrante(s) do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas pelo Fundo, com esforços restritos de colocação, na forma e de acordo com os prazos estabelecidos pela Instrução CVM 476, e **(c)** integralizada em dinheiro ("Primeira Emissão" e "Primeira Oferta", respectivamente).

**Parágrafo Único** A Primeira Emissão será realizada nos termos do Suplemento anexo ao presente sob a forma de **APÊNDICE I** a este Regulamento, e contará com um processo sistemático de geração, coleta e registro da demanda dos investidores por Cotas (procedimento de *bookbuilding*), a ser conduzido pelos distribuidores das Cotas da Primeira Emissão.

**Artigo 33** Caso considere relevante para efeitos da Política de Investimento ou para o pagamento de despesas do Fundo, a Administradora, sob as instruções dadas pela GTIS, poderá realizar emissões de novas Cotas por meio de ofertas subsequentes ("Novas Cotas" e "Ofertas Subsequentes", respectivamente), sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que dentro do Capital Autorizado.

**Parágrafo 1** No caso da emissão de Novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, o Preço de Emissão das Novas Cotas objeto da respectiva Oferta Subsequente será fixado pela GTIS, de acordo com um dos seguintes critérios **(a)** o preço de fechamento das Cotas na B3 no Dia Útil anterior à aprovação da emissão das Novas Cotas, **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo (cota de fechamento) do Dia Útil anterior à aprovação da emissão das Novas Cotas, dividido pelo número de Cotas em circulação, **(c)** o preço médio de negociação das Cotas na B3, nos 30 (trinta) dias imediatamente anteriores ao dia da aprovação da emissão das Novas Cotas, **(d)** por meio de um procedimento de *bookbuilding* conforme previsto na Legislação Aplicável, **(e)** o valor líquido do Fundo (*net asset value* – NAV), com base nos relatórios de avaliação atualizados dos Imóveis do Fundo dividido pelo número de Cotas, **(f)** o valor contábil das Cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas, avaliado numa data especificada na deliberação escrita da Administradora que aprovou a emissão dessas Novas Cotas e a respectiva Oferta Subsequente, **(g)** a perspectiva de rentabilidade do Fundo, ou **(h)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, avaliado em uma data especificada na deliberação escrita da Administradora que aprovou a emissão dessas Novas Cotas e a respectiva Oferta Subsequente. Nos demais casos, o Preço de Emissão das Novas Cotas deverá ser fixado pela Assembleia Geral, com a devida consideração à recomendação da GTIS.

**Parágrafo 2** Os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de Novas Cotas na proporção das Cotas do Fundo de que forem titulares, conforme data-base a ser definida pela Administradora no ato único que aprovar a emissão das Novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado ou conforme decidido pela Assembleia Geral que deliberar pela emissão das Novas Cotas, conforme o caso. A menos que outros critérios tenham sido aprovados pelos Cotistas em Assembleias Gerais em Ofertas Subsequentes fora do Capital Autorizado, o direito de preferência deverá ser exercido por um período mínimo de dez (10) Dias Úteis a partir **(a)** da data do anúncio de início da distribuição das Novas Cotas da Oferta Subsequente, quando o prospecto preliminar tiver sido previamente divulgado ao mercado durante os procedimentos de oferta nos termos da Instrução CVM 400, **(b)** de cinco (5) Dias Úteis após a data do anúncio de início da distribuição das Novas Cotas da Oferta Subsequente, quando o prospecto preliminar não tiver sido divulgado ao mercado durante os procedimentos de oferta, nos termos da Instrução CVM 400, ou **(c)** da data de divulgação do comunicado de início da distribuição das Novas Cotas, se a distribuição estiver isenta de registro nos termos da Instrução CVM 476.

**Parágrafo 3** Os Cotistas poderão ceder seus direitos de preferência entre os próprios

Cotistas ou a terceiros ou negociá-los no mercado secundário administrado pela B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

**Parágrafo 4** É admitido que nas novas emissões de Cotas, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da Administradora, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo previsto no ato que aprovar a nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada no instrumento a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, observada a legislação em vigor.

**Parágrafo 5** As Novas Cotas assegurarão a seus titulares os mesmos direitos conferidos aos Cotistas existentes do Fundo.

**Parágrafo 6** Sem prejuízo de suas atribuições regulamentares, a Administradora, com o auxílio da GTIS, deverá submeter a proposta de emissão de Novas Cotas dentro do Capital Autorizado à apreciação prévia pelo Conselho Diretivo.

**Artigo 34** Em caso de emissão de Novas Cotas acima do limite do Capital Autorizado, a emissão e o valor das Novas Cotas serão definidos pela Assembleia Geral.

**Parágrafo Único** A colocação das Novas Cotas como parte de uma Oferta Subsequente poderá ser objeto de distribuição pública, de acordo com a Instrução CVM 400 ou a Instrução CVM 476, no segmento de negociação da B3, com ou sem esforços de distribuição internacional.

**Artigo 35** Entre a data de integralização de Cotas e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de integralização de Cotas serão mantidos em Ativos Financeiros até que sejam alocados em Ativos Imobiliários, sem necessidade de observância dos percentuais descritos no **Artigo 23** acima.

**Artigo 36** Ocorrendo a subscrição e a integralização de Cotas em qualquer Oferta, o Cotista preencherá, conforme aplicável, formulário de pedido de reserva e/ou o Boletim de Subscrição e o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, certificando ter tomado conhecimento e concordado com **(a)** o conteúdo deste Regulamento; **(b)** os riscos associados ao investimento no Fundo; **(c)** a Política de Investimento; e **(d)** a possibilidade de perdas em relação ao seu investimento no Fundo.

**Artigo 37** As Novas Cotas poderão ser integralizadas em dinheiro ou com Imóveis Alvo, conforme definido: **(a)** pela Administradora, sob as instruções dadas pela GTIS, em caso de emissão dentro do Capital Autorizado; ou **(b)** pelos Cotistas na respectiva Assembleia Geral que deliberar a emissão, conforme recomendação da GTIS, em caso de emissão fora do Capital Autorizado.

**Parágrafo Único** Em qualquer dos casos acima, a integralização de Novas Cotas em Imóveis Alvo por meio de uma contribuição em ativos será baseada em relatório de avaliação de tais Imóveis Alvo: **(a)** elaborado por sociedade especializada que atenda aos requisitos estabelecidos na Legislação Aplicável; e **(b)** aprovado pela Assembleia Geral, na mesma data de formalização da subscrição ou de acordo com as regras e termos estabelecidos no Boletim de Subscrição.

## **Capítulo V                      Negociação e Transferência**

**Artigo 38** As Cotas serão negociadas no mercado secundário com a B3, dentro do ambiente da bolsa de valores.

**Artigo 39** A negociação de frações de Cotas é proibida.

**Artigo 40** Em caso de morte ou incapacidade de um Cotista, até ao momento da transferência das Cotas desse Cotista para seu sucessor legal, o representante do espólio ou o Cotista incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações para com a Administradora que eram de responsabilidade de tal Cotista, observada Legislação Aplicável.

## Capítulo VI Remuneração

### Taxa de Administração

**Artigo 41** A Administradora fará jus a uma taxa anual equivalente a 1,0% (um por cento) sobre **(a)** o valor de mercado, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos FII, ou **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item (a) deste **Artigo 41** ("Taxa de Administração"), sendo certo que, durante o primeiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) e, durante o segundo ano após a data da primeira integralização de Cota, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento; em qualquer caso, incidente sobre (a) ou (b) acima, conforme aplicável.

**Parágrafo 1** A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga em Dias Úteis dividindo-se a taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora para o período relevante no ou até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da prestação dos serviços.

**Parágrafo 2** O valor mínimo da Taxa de Administração será equivalente a (i) no primeiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano; (ii) no segundo ano após a data da primeira integralização de Cotas, 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano; (iii) em qualquer ano subsequente, 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano; em qualquer dos casos, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo de acordo com as demonstrações financeiras anuais auditadas.

**Parágrafo 3** A Taxa de Administração incluirá pagamentos devidos à Administradora, Escriturador, à GTIS e ao Custodiante, sendo que os valores atribuídos à GTIS serão especificados no Contrato de Gestão e Consultoria, e não incluirá os valores correspondentes aos outros Encargos do Fundo, que serão debitados ao Fundo de acordo com as disposições deste Regulamento e das regras em vigor.

**Artigo 42** A Administradora, na qualidade de representante do Fundo e por conta e ordem do Fundo, poderá determinar que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo a seus prestadores de serviços que tenham sido contratados pela Administradora incluindo, sem limitação, a GTIS, desde que a soma dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

### Taxa de Performance e outras taxas

**Artigo 43** Além da sua parcela da Taxa de Administração, a GTIS terá direito a uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo que exceder uma Taxa Interna de Retorno equivalente ao IPCA acrescido linearmente a um *spread* de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor de emissão das Cotas ("Taxa de Performance").

**Parágrafo 1** Para efeitos de cálculo da Taxa de Performance: **(a)** a rentabilidade será calculada pelo método do ativo, isto é, pelo resultado do Fundo durante o Período de Apuração

(conforme definido abaixo), e não pelo método do passivo; e **(b)** "rentabilidade" será entendida como a valorização das Cotas bem como as distribuições feitas aos Cotistas, da data em que ocorrer a integralização ou distribuição até a data do cálculo da Taxa de Performance, sempre de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% \times (\text{Maior valor entre } (\text{Market Value} - \text{Benchmark Value}) \text{ e } 0)$$

Em que:

$$\text{Benchmark} = (5.5\% + (\text{IPCA}_{\text{end}} / \text{IPCA}_{\text{begin}})^{(12/N)) - 1$$

$\text{IPCA}_{\text{end}}$  = IPCA no mês anterior ao término do Período de Apuração;

$\text{IPCA}_{\text{begin}}$  = IPCA no mês anterior ao início do Período de Apuração;

"N" = número de meses no Período de Apuração;

*Market Value* = significa o valor de mercado das Cotas calculado com base no preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance (ou o número de pregões disponíveis na data da primeira provisão), sendo que, em caso de impossibilidade de cálculo do valor de mercado das Cotas com base no preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões (ou o número de pregões disponíveis na data da primeira provisão) imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance, deverá ser considerado como *Market Value* o que for maior entre (a) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo (cota de fechamento) do último Dia Útil do Período de Apuração, e (b) o valor de mercado das Cotas, conforme apurado por meio de laudo de avaliação elaborado por consultor especializado independente, a ser debitado como Encargo do Fundo, com data-base no encerramento do Período de Apuração, devendo o consultor ser uma das seguintes empresas: CBRE, Cushman & Wakefield ou JLL; e

*Benchmark Value* = significa a rentabilidade que representa uma Taxa Interna de Retorno igual à do *Benchmark* no Período de Apuração, calculada com base (a) no valor inicial das Cotas na Primeira Oferta, para o primeiro Período de Apuração; ou (b) no *Market Value* do Período de Apuração imediatamente anterior, para Períodos de Apuração subsequentes, considerando a somatória das contribuições, amortizações e/ou distribuições de rendimentos distribuídos pelo Fundo durante o respectivo Período de Apuração.

Em qualquer situação, a Taxa de Performance será devida e paga em relação a Períodos de Apuração subsequentes somente em relação à rentabilidade do Fundo (a qual, para fins de esclarecimento, inclui a valorização das Cotas bem como as distribuições feitas aos Cotistas) calculada no respectivo Período de Apuração que for maior que o valor da cota base das Cotas no início de tal Período de Apuração.

**Parágrafo 2** A Taxa de Performance será calculada, provisionada na apuração de resultado mensalmente e paga, se devida, a cada 5 (cinco) anos contados do último dia útil do mês da data da primeira integralização das Cotas da Primeira Oferta, e assim sucessivamente ("Período de Apuração"). Quanto do aniversário do Período de Apuração, a GTIS deverá notificar a Administradora sobre o cálculo da Taxa de Performance, e esta terá um prazo máximo de 5 (cinco) dias para análise e validação do cálculo de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão e Consultoria. Após a validação do cálculo, o Fundo deverá pagar a Taxa de Performance em moeda corrente nacional à GTIS no 5º (quinto) Dia Útil do segundo mês seguinte ao do término do prazo de validação referido acima.

**Parágrafo 3** Em caso de insuficiência de recursos em caixa para pagamento da Taxa de Performance, incluindo aplicações financeiras ou investimentos líquidos, a Administradora, após a validação do cálculo enviado pela GTIS conforme o **Parágrafo 2**, deverá convocar uma

Assembleia Geral para deliberar sobre a possibilidade de pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance por meio da dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à GTIS, com a consequente emissão de Cotas do Fundo, limitado a 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado, devido e não pago, da Taxa de Performance. Caso os Cotistas deliberem pelo pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance mediante dação em pagamento com Cotas do Fundo, a Assembleia Geral deverá deliberar, adicionalmente, sobre a emissão de novas Cotas do Fundo pelo valor de mercado das Cotas (conforme critério previsto no **Parágrafo 1**, item "*Market Value*", acima) e em volume suficiente para assegurar a subscrição de Cotas pela GTIS em valor correspondente ao crédito remanescente resultante da Taxa de Performance apurada no respectivo Período de Apuração, incluindo a possibilidade de exercício do direito de preferência e utilização de sobras de Cotas para garantir a subscrição pelo Gestor. Caso a dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à GTIS atinja o limite de 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado, devido e não pago, da Taxa de Performance e o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade dos valores excedentes ao limite em questão, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes, até que o valor total apurado da Taxa de Performance seja devidamente adimplido.

**Parágrafo 4** Caso a Assembleia Geral referida no **Parágrafo 3** acima **(a)** não aprove o pagamento da Taxa de Performance em Cotas, **(b)** não atinja o quórum suficiente para essa deliberação, **(c)** não seja instalada em primeira ou segunda convocação por qualquer motivo, ou **(d)** não seja convocada pela Administradora em até 30 (trinta) dias do envio da notificação contendo o cálculo da Taxa de Performance pela GTIS; então a Taxa de Performance deverá ser paga em dinheiro à GTIS até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da realização da Assembleia Geral nas hipóteses (a), (b) e (c), acima, ou no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte após o decurso do prazo referido na hipótese (d), acima. Caso o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade do valor total apurado da Taxa de Performance, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes pelo Fundo, até que o valor total devido a tal título seja devidamente adimplido.

**Parágrafo 5** Caso haja a aprovação do pagamento da Taxa de Performance em Cotas nos termos do **Parágrafo 3** acima, mas, por qualquer motivo, não for possível alocar todo o crédito devido à GTIS a título de Taxa de Performance em novas Cotas do Fundo, então o saldo remanescente deverá ser pago em dinheiro nas mesmas condições previstas no **Parágrafo 4** acima.

**Parágrafo 6** Em caso de destituição da GTIS por qualquer motivo nos termos do Contrato de Gestão e Consultoria, a Taxa de Performance será apurada e, se devida, paga à GTIS no ato da destituição. Nesses casos, todos os procedimentos dispostos no *caput* e nos parágrafos deste **Artigo 43** deverão ser aplicados na máxima extensão factível, com as seguintes exceções: **(a)** a GTIS enviará o cálculo da Taxa de Performance em até 5 (cinco) dias após ter recebido a notificação enviada pela Administradora informando sobre a destituição; **(b)** a Administradora validará o cálculo em um prazo não superior a 5 (cinco) dias e o Fundo pagará a Taxa de Performance à GTIS em dinheiro no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao do escoamento do prazo de validação referido acima; **(c)** o Período de Apuração será alternativamente (i) o período entre a data da primeira integralização de Cotas e a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, ou (ii) o período entre o último aniversário do Período de Apuração e a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, conforme aplicável; **(d)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, ou, na impossibilidade de apuração do valor de mercado na forma acima, deverá ser utilizado o critério alternativo descrito no item "*Market Value*" no **Parágrafo 1** tendo como data-base a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição; e **(e)** não será permitido o pagamento da Taxa de Performance por meio de dação em pagamento conforme

disposto no **Parágrafo 3** acima, salvo se diversamente negociado entre GTIS e Fundo quando do evento de destituição.

**Parágrafo 7** Em caso de incorporação, fusão, liquidação ou qualquer reorganização do Fundo que resulte na transferência parcial ou total dos Ativos do Fundo, a Taxa de Performance será apurada e, se devida, paga à GTIS no ato de cada um dos eventos referidos acima. Nesses casos, todos os procedimentos dispostos no *caput* e nos parágrafos deste **Artigo 43** deverão ser aplicados na máxima extensão factível, com as seguintes exceções: **(a)** a GTIS enviará o cálculo da Taxa de Performance em até 5 (cinco) dias após a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo; **(b)** a Administradora validará o cálculo em um prazo não superior a 5 (cinco) dias e o Fundo pagará a Taxa de Performance à GTIS em dinheiro no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao do escoamento do prazo de validação referido acima; **(c)** o Período de Apuração será alternativamente (i) o período entre a data da primeira integralização de Cotas e a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, ou (ii) o período entre o último aniversário do Período de Apuração e a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, conforme aplicável; **(d)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, ou, na impossibilidade de apuração do valor de mercado na forma acima, deverá ser utilizado o critério alternativo descrito no item "*Market Value*" no **Parágrafo 1** tendo como data-base a data de convocação da Assembleia Geral; **(e)** em caso de ausência de recursos em caixa para pagamento da Taxa de Performance, o Fundo pagará à GTIS o saldo remanescente da Taxa de Performance com uma proporção sobre os Ativos do Fundo pelo seu valor justo, conforme determinado no laudo de avaliação mais atualizado dos ativos do Fundo preparado de acordo com as leis aplicáveis; e **(f)** não será permitido o pagamento da Taxa de Performance por meio de dação em pagamento conforme disposto no **Parágrafo 3** acima, salvo se diversamente negociado entre GTIS e Fundo quando do evento em questão.

**Parágrafo 8** No caso dos eventos descritos no **Parágrafo 6** e no **Parágrafo 7** acima ("Evento(s)"), a GTIS fará jus a uma taxa de performance complementar ("Taxa de Performance Complementar") se, no período de 12 (doze) meses após a ocorrência de qualquer dos Eventos, o Fundo venda, seja incorporado ou promova qualquer reorganização que, direta ou indiretamente, transfira parte ou a totalidade dos Ativos do Fundo que compunham a sua carteira à época do Evento. Nessa hipótese, se a venda for realizada em um valor maior que o valor de avaliação dos Ativos do Fundo à época do Evento ("Valor Inicial"), a Taxa de Performance Complementar será equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença entre o Valor Inicial e o efetivo valor de venda de tais Ativos do Fundo, acrescido de quaisquer valores distribuídos ao Fundo ou aos Cotistas em decorrência dos Ativos do Fundo (amortizações, resgates, juros sobre capital próprio, redução de capital, etc.) e descontada a Taxa Interna de Retorno equivalente ao IPCA acrescido de um spread de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o Valor Inicial. Para os fins de cálculo da Taxa de Performance Complementar, será considerado o período entre a data do respectivo Evento e a data da efetiva transferência dos Ativos do Fundo.

**Parágrafo 9** A cada emissão de Cotas ou Novas Cotas, o Fundo poderá cobrar, a critério exclusivo e conjunto da Administradora e da GTIS, uma Taxa de Distribuição Primária, que será paga pelos subscritores no momento da subscrição de tais Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária a ser potencialmente cobrada, nenhuma taxa de entrada será cobrada dos Cotistas. Além disso, nenhuma taxa de saída será cobrada dos Cotistas.



## Capítulo VII Assembleia Geral

**Artigo 44** A Administradora enviará aos Cotistas convocação **(a)** com 30 (trinta) dias de antecedência da data de cada Assembleia Geral ordinária anual, e **(b)** com 15 (quinze) dias de antecedência da data de cada Assembleia Geral extraordinária, por correspondência ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas em uma Assembleia Geral sanará qualquer defeito no envio de convocação da Assembleia Geral.

**Artigo 45** A convocação da Assembleia Geral, que deverá incluir data, horário e local da Assembleia Geral, bem como a ordem do dia, listará expressamente todos os assuntos a serem deliberados. A Assembleia Geral não poderá deliberar sobre qualquer outro assunto que não os que estiverem incluídos na ordem do dia.

**Parágrafo 1** A Administradora disponibilizará na data em que for feita a convocação de qualquer Assembleia Geral: **(a)** em sua página na Internet; **(b)** no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na Internet; e **(c)** se aplicável, na página na Internet do administrador do mercado organizado no qual as Cotas do Fundo são admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício fundamentado do direito de voto pelos Cotistas na Assembleia Geral e todas essas informações permanecerão disponíveis aos Cotistas em cada uma dessas páginas da Internet até a data da Assembleia Geral.

**Parágrafo 2** O Cotista ou o grupo de Cotistas que represente pelo menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou um Representante dos Cotistas eleito nos termos deste Regulamento poderão solicitar que a Administradora convoque uma Assembleia Geral, no prazo de 30 (trinta) dias a partir do recebimento de tal solicitação.

**Parágrafo 3** Por ocasião da Assembleia Geral anual, os titulares de pelo menos 3% (três por cento) das Cotas emitidas, calculadas com base na presença registrada no Registro de Cotistas do Fundo na data em que for feita convocação da respectiva Assembleia Geral, poderão solicitar por escrito à Administradora a inclusão de assuntos na ordem do dia da Assembleia Geral, que se tornará ordinária e extraordinária, desde que tal solicitação **(a)** seja acompanhada de todos os documentos necessários para o exercício do direito de voto, de maneira totalmente fundamentada, dos Cotistas, observadas as disposições da Legislação Aplicável, e **(b)** seja apresentada com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data da respectiva Assembleia Geral.

**Parágrafo 4** Caso os Cotistas utilizem a prerrogativa do **Parágrafo 3** acima, a Administradora deverá divulgar a todos os Cotistas e à GTIS, conforme aplicável, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias antes da data da respectiva Assembleia Geral, a solicitação para incluir deliberações na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral, bem como os documentos enviados pelos Cotistas solicitantes.

**Artigo 46** Sem prejuízo dos demais poderes previstas neste Regulamento, é da exclusiva responsabilidade da Assembleia Geral deliberar sobre:

- a)** as demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas apresentadas pela Administradora;
- b)** alteração deste Regulamento, exceto nos casos previstos no **Parágrafo 2** deste **Artigo 46**
- c)** destituição da Administradora e indicação do administrador fiduciário substituto, a ser nomeado após a destituição da Administradora;
- d)** emissão de Novas Cotas além do Capital Autorizado;

- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução ou liquidação do Fundo e o procedimento de distribuição dos Ativos do Fundo aos Cotistas no contexto de qualquer dissolução ou liquidação;
- g) alteração do mercado no qual as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação de qualquer laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- i) eleição e destituição de Representantes de Cotistas, sua remuneração e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, conforme o artigo 25 da Instrução CVM 472 e o **Capítulo VIII** deste Regulamento;
- j) qualquer alteração no prazo de duração do Fundo;
- k) aprovação de atos que constituam potencial conflito de interesses, conforme previsto nos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472; e
- l) alterações na Taxa de Administração.

**Parágrafo 1** A realização de uma Assembleia Geral ordinária anual para tomar as demonstrações financeiras é obrigatória e deverá ocorrer dentro de 120 (cento e vinte) dias a partir do encerramento do exercício social e após decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da disponibilização aos Cotistas das demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas.

**Parágrafo 2** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação da Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(a)** da necessidade de cumprimento da Legislação Aplicável, **(b)** de exigências expressas (i) da CVM, (ii) de administrador do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, ou (iii) de entidade autorreguladora com jurisdição sobre o Fundo, nos termos da Legislação Aplicável e de acordo com a CVM, **(c)** da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou de prestadores de serviços do Fundo, ou **(d)** quando envolver redução da Taxa de Administração, da taxa de custódia ou outras taxas pagas pelo Fundo.

**Parágrafo 3** As alterações mencionadas no **Parágrafo 2** acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência escrita, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da sua implementação, com exceção da redução das taxas pagas pelo Fundo mencionadas acima, relativamente às quais os Cotistas serão imediatamente notificados.

**Artigo 47** A Assembleia Geral será realizada com a presença de qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral. Não obstante o acima exposto, as matérias previstas nos **itens b), c), e), f), h), k) e l)** do **Artigo 46** deverão ser aprovadas pelos Cotistas que representem, pelo menos, a maioria das Cotas presentes na Assembleia Geral e que também representem: **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(b)** no mínimo a metade das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 1** As percentagens mencionadas na *caput* deste **Artigo 47** serão determinadas com base no número de Cotas emitidas e em circulação e registradas em nome de um ou mais Cotistas, conforme indicado no Registro de Cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral, devendo a Administradora informar na convocação da Assembleia Geral o quórum e a percentagem de Cotas necessárias para aprovar cada um dos assuntos a serem

discutidos na respectiva Assembleia Geral.

**Parágrafo 2** Somente os Cotistas inscritos no Registro de Cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores nomeados há menos de 1 (um) ano poderão votar na Assembleia Geral.

**Parágrafo 3** As seguintes pessoas não podem votar em Assembleias Gerais, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo ou por aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas presentes na Assembleia Geral ou em uma procuração especificamente referente à Assembleia Geral para a qual será dada autorização de voto:

- a) a Administradora, o Consultor Especializado ou o Gestor;
- b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora, do Consultor Especializado ou do Gestor;
- c) Partes Relacionadas à Administradora, ao Consultor Especializado ou ao Gestor;
- d) outros prestadores de serviços do Fundo e seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, em caso de deliberação referente a qualquer laudo de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- f) um Cotista em Conflito de Interesses em relação a qualquer matéria a ser votada (devendo tal Conflito de Interesses ser divulgado pelo Cotista por escrito à Administradora).

**Parágrafo 4** Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação da Assembleia Geral contemple essa possibilidade, estabeleça os critérios para essa forma de voto e não exclua a realização da Assembleia Geral, no local e horário estabelecidos, com deliberações a serem aprovadas pelos votos dos presentes e os recebidos por correspondência e/ou por correio eletrônico.

**Parágrafo 5** Cada Cota dá a seu titular o direito a 1 (um) voto em cada Assembleia Geral sobre cada matéria discutida pelos Cotistas.

**Artigo 48** A critério da Administradora, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações dos Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral, a qual deverá ser respondida pelos Cotistas no prazo mínimo de 15 (quinze) dias a partir da data de envio da consulta formal, na qual **(a)** os Cotistas darão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e **(b)** as deliberações serão tomadas de acordo com os quóruns estabelecidos no **Artigo 47** acima e desde que as formalidades previstas neste Regulamento e nas regras aplicáveis sejam observadas.

**Artigo 49** A Administradora disponibilizará, no prazo de 8 (oito) dias após a data de sua realização, a ata de cada Assembleia Geral aos Cotistas.

## **Capítulo VIII Conselho Diretivo**

**Artigo 50** O Fundo disporá de um conselho diretivo, cujas principais funções serão a supervisão e, quando aplicável, orientação das decisões de investimento a serem tomadas pela Administradora, conforme orientação da GTIS, em Ativos Imobiliários, bem como o monitoramento das atividades e do desempenho do Fundo, entre outras atribuições previstas neste Capítulo ("Conselho Diretivo").

**Artigo 51** O Conselho Diretivo terá as seguintes atribuições:

- a) supervisionar as decisões de investimento a serem tomadas pela Administradora, conforme orientação da GTIS, em Ativos Imobiliários;
- b) monitorar as atividades e o desempenho do Fundo, incluindo os serviços prestados pela Administradora e pela GTIS;
- c) dar parecer aos Cotistas em relação a qualquer assunto a ser submetido à deliberação da Assembleia Geral;
- d) analisar, considerar e emitir parecer aos Cotistas sobre qualquer situação de Conflito de Interesses ou operações com Partes Relacionadas que requeiram aprovação em Assembleia Geral, em conformidade com este Regulamento e com a Instrução CVM 472;
- e) avaliar e discutir qualquer relatório de avaliação ou material técnico, no caso de haver uma reavaliação relevante de preços dos Ativos Imobiliários;
- f) apreciar a proposta de emissão de Novas Cotas dentro do Capital Autorizado apresentada pela Administradora, com o auxílio da GTIS, sem prejuízo da atribuição da Administradora de tomar as medidas cabíveis para aprovar a emissão nos termos da Legislação Aplicável; e
- g) acompanhar e supervisionar a realização de Investimentos Conjuntos, nos termos do **Capítulo XIV** abaixo.

**Parágrafo Único** No âmbito de suas atribuições enquanto Gestor e Consultor Especializado do Fundo, a GTIS deverá seguir as recomendações e/ou decisões tomadas pelos membros do Conselho Diretivo.

**Artigo 52** O Conselho Diretivo será composto por 7 (sete) membros que exercerão seus mandatos por um período de 1 (um) ano, prorrogável por períodos iguais e sucessivos, os quais serão nomeados em cada Assembleia Geral ordinária anual, observadas as disposições do artigo 26 da Instrução CVM 472, de acordo com os seguintes critérios:

- a) 3 (três) membros serão nomeados pela GTIS; e
- b) 4 (quatro) membros serão eleitos pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de acordo com uma lista de membros independentes sugerida pela GTIS (ou qualquer outro membro proposto por um Cotista em tal Assembleia Geral), com conhecimento técnico (*know-how*) no mercado imobiliário e que não deverão ser empregados, sócios ou Partes Relacionadas da Administradora ou da GTIS, devendo ainda representar, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 1** Os membros eleitos do Conselho Diretivo informarão a Administradora, o Consultor Especializado ou o Gestor e os Cotistas acerca de quaisquer circunstâncias que possam impedi-los de desempenhar suas funções.

**Parágrafo 2** Os membros do Conselho Diretivo eleitos pelos Cotistas atuarão como Representantes dos Cotistas com todos os deveres e atribuições previstos na Instrução CVM 472 e neste Regulamento, conforme listados abaixo:

- a) fiscalizar os atos da Administradora e da GTIS verificando o cumprimento dos seus deveres

legais e regulamentares;

- b)** emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora e da GTIS a serem submetidas às Assembleias Gerais relativas à emissão de Novas Cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- c)** denunciar à Administradora 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;
- d)** analisar no mínimo a cada trimestre as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo e emitir um parecer a esse respeito;
- e)** preparar um relatório anual contendo, no mínimo: (i) a descrição de suas atividades durante o exercício social anterior; (ii) a quantidade de Cotas detidas por cada Representante dos Cotistas; (iii) as despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (iv) seu parecer formal sobre as demonstrações financeiras anuais do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- f)** exercer as atribuições listadas acima durante a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 3** Os membros do Conselho Diretivo eleitos pelos Cotistas farão jus a uma remuneração determinada na Assembleia Geral que os elegeu, enquanto os membros do Conselho Diretivo nomeados pela GTIS não farão jus a qualquer remuneração pelo Fundo no exercício de suas funções, porém terão direito a reembolso pelo Fundo de quaisquer despesas de viagem ou outras despesas comprovadamente incorridas no exercício de suas funções enquanto membros do Conselho Diretivo, desde que aprovadas pela Administradora.

**Parágrafo 4** Todos os membros do Conselho Diretivo deverão firmar um termo de confidencialidade no momento de sua eleição, bem como um termo de posse declarando **(a)** não estarem impedidos por lei especial, **(b)** não terem sido condenados 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, mesmo que temporariamente, o acesso a cargos públicos, e **(c)** não terem sido condenados a pena de suspensão ou inabilitação temporária imposta pela CVM.

**Artigo 53** Os membros do Conselho Diretivo poderão renunciar ou ser substituídos antes do final dos respectivos mandatos.

**Parágrafo Único** Em caso de vacância de qualquer posição no Conselho Diretivo, por destituição, renúncia, morte ou interdição, será nomeado um novo membro em Assembleia Geral convocada para tal efeito pela(s) pessoa(s) que nomeou(aram) o membro cuja posição está vaga, adotando-se os mesmos critérios estabelecidos no **Artigo 52**.

**Artigo 54** Além de comparecerem à Assembleia Geral, os membros do Conselho Diretivo deverão realizar reuniões sempre que necessário e, no mínimo, 4 (quatro) reuniões por ano na sede da GTIS. Um dos membros independentes sugerido pela GTIS e eleito pelos Cotistas nos termos do **item b)** do **Artigo 52** presidirá as reuniões do Conselho Diretivo sendo também responsável pela marcação e convocação das reuniões, enviando notificação da mesma a todos os membros do Conselho Diretivo, com 5 (cinco) dias de antecedência, em primeira convocação, e 3 (três) dias de antecedência, em segunda convocação.

**Parágrafo 1** A instalação da reunião prescindirá de quaisquer formalidades de convocação

se a totalidade dos membros do Conselho Diretivo estiver presente na reunião (inclusive por videoconferência ou teleconferência, conforme o **Parágrafo 3** abaixo).

**Parágrafo 2** As reuniões do Conselho Diretivo serão instaladas com a presença de pelo menos 5 (cinco) dos membros eleitos e as decisões serão tomadas por maioria simples dos membros presentes na reunião, cabendo a cada membro direito a 1 (um) voto.

**Parágrafo 3** Qualquer membro impossibilitado de comparecer pessoalmente por qualquer motivo poderá participar de uma reunião do Conselho Diretivo por videoconferência, conferência telefônica ou equipamento de comunicação similar, por meio do qual todos os participantes da reunião podem ouvir-se mutuamente, desde que esse membro ratifique o seu voto por escrito ao presidente da reunião dentro de um prazo razoável fixado pelo presidente. Tal participação constituirá presença em pessoa na reunião e o voto escrito enviado pelo membro ao presidente da reunião substituirá a assinatura do membro em questão na respectiva ata.

**Parágrafo 4** Qualquer voto dos membros do Conselho Diretivo que participem nas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência será formalizado por comunicação escrita ou eletrônica imediatamente após a reunião, não excluindo a obrigação de elaboração e assinatura da ata da reunião pelos presentes, com a descrição da ordem do dia e das matérias discutidas. Os votos formalizados por comunicação escrita serão anexados à ata da reunião e posteriormente arquivados no escritório da Administradora.

**Parágrafo 5** Em cada reunião do Conselho Diretivo, após a deliberação e aprovação das matérias constantes da respectiva ordem do dia, o secretário da reunião lavrará a ata, que será aprovada pelos membros presentes, em cumprimento ao disposto no **Parágrafo 4** acima. Ao final de cada reunião do Conselho Diretivo, todos os membros presentes assinarão a respectiva ata, desde que esta seja coerente com as atividades conduzidas pelo Fundo.

**Parágrafo 6** As atas de cada reunião do Conselho Diretivo poderão ser consultadas na Internet, na página da Administradora ou em página dedicada ao Fundo.

**Artigo 55** Os membros do Conselho Diretivo não poderão, direta ou indiretamente, em nome próprio ou na qualidade de acionistas, Cotistas, conselheiros ou diretores, prestar serviços, controlar ou ser membros de comitês de investimento, comitês de supervisão, ocupar cargos na administração ou em conselhos/comitês consultivos de fundos de investimento e/ou sociedades que desenvolvam atividades concorrentes.

**Artigo 56** Não obstante o disposto no **Artigo 55** acima, os membros do Conselho Diretivo estarão obrigados a informar a Administradora e a GTIS de qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses.

**Parágrafo Único** No caso do **item d)** do **Artigo 51** acima, os membros nomeados pela GTIS estarão impedidos de votar caso o Conflito de Interesses ou a operação com Parte Relacionada em discussão estejam de alguma forma ligados à GTIS.

## **Capítulo IX Encargos do Fundo**

**Artigo 57** De acordo com a Instrução CVM 472, as seguintes despesas serão arcadas pelo Fundo ("Encargos do Fundo"):  
**(a)** a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;  
**(b)** tributos, incluindo impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os Ativos do Fundo, os direitos e obrigações do Fundo;  
**(c)** gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outras obrigações administrativas em benefício do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;  
**(d)** gastos com a distribuição primária das Cotas, bem como,

conforme o caso, seu registro para fins de negociação em mercado organizado de valores mobiliários, exceto caso tais gastos sejam arcados pelos cotistas subscritores no âmbito da referida distribuição mediante pagamento de taxa de distribuição primária; **(e)** honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; **(f)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relacionadas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Imóveis do Fundo e relacionadas à compra, venda ou avaliação de outros Ativos do Fundo; **(g)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, incluindo o valor de qualquer condenação que possa ser imposta ao Fundo ou para quitar qualquer ação, procedimento ou processo que envolva o Fundo; **(h)** honorários e despesas relacionados com atividades de consultoria especializada destinadas a apoiar a GTIS e a Administradora nas suas análises, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários e outros Ativos do Fundo, incluindo a contratação de empresa especializada para emitir laudo de avaliação de Imóveis Alvo a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos do **Parágrafo 1 do Artigo 23** acima; **(i)** honorários e despesas relacionados a sociedades especializadas na gestão da locação de imóveis que façam parte dos Ativos do Fundo, na exploração dos direitos de superfície, no monitoramento e acompanhamento dos Imóveis Alvo e a venda dos respectivos Imóveis Alvo e consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados para efeitos de acompanhamento, incluindo a realização de auditoria legal, econômica, financeira e operacional nos Ativos do Fundo atuais ou potenciais ou nos emissores ou cedentes dos Ativos do Fundo; **(j)** 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 da Administradora no exercício das suas funções; **(k)** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização da Assembleias Gerais, incluindo a preparação de quaisquer documentos necessários para embasar os votos fundamentados dos Cotistas; **(l)** taxa de custódia relativa aos Ativos Financeiros; **(m)** gastos decorrentes de avaliações obrigatórias; **(n)** gastos necessários à construção, desenvolvimento, reforma, manutenção, conservação e reparo dos Imóveis Alvo, incluindo, sem limitação, salários e outros valores devidos à equipe que trabalhar em tais projetos e incluindo taxas devidas pelos Imóveis Alvo, tais como as relacionadas à manutenção do condomínio e/ou da vizinhança, incluindo taxas devidas a qualquer associação de moradores, entre outras; **(o)** despesas com o registro de documentos em cartório; e **(p)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único** Quaisquer despesas não expressamente previstas como Encargos do Fundo acima deverão ser arcadas pela Administradora.

## **Capítulo X Política de Divulgação**

**Artigo 58** A Administradora fornecerá as seguintes informações periódicas sobre o Fundo à CVM e aos Cotistas: **(a)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico refletindo o conteúdo do Anexo 39-I da Instrução CVM 472; **(b)** trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico conforme o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; **(c)** dentro de 8 (oito) dias após a sua ocorrência, as atas das Assembleias Gerais ordinárias; **(d)** na data da ocorrência, um resumo das decisões tomadas nas Assembleias Gerais ordinárias, bem como nas reuniões do Conselho Diretivo; e **(e)** anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, as (i) demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas do Fundo; (ii) o relatório do auditor independente relativo às demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas do Fundo; e (iii) o formulário eletrônico de acordo com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Artigo 59** As informações especificadas acima, simultaneamente à divulgação prevista no **Artigo 58** acima, serão enviadas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e, conforme o caso, à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**Artigo 60** As informações ou documentos acima referidos poderão ser enviados aos Cotistas por via eletrônica ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Artigo 61** A Administradora deverá manter a todo tempo uma versão vigente e atualizada deste Regulamento em sua página na Internet.

**Artigo 62** A Administradora deverá disponibilizar ou enviar, conforme o caso, a cada Cotista, os documentos relativos ao Fundo exigidos pela Legislação Aplicável, observando a periodicidade e os prazos nela estabelecidos.

**Parágrafo Único** A Administradora é responsável por assegurar a ampla e imediata divulgação dos fatos relevantes relacionados com o Fundo, de acordo com este **Capítulo X** e com a Legislação Aplicável.

**Artigo 63** Para efeitos do **Parágrafo Único** do **Artigo 62** acima, serão considerados fatos relevantes relacionados com o Fundo: **(a)** qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora ou **(b)** qualquer outro ato ou fato que possa ter influência significativa sobre (i) o valor das Cotas (ii) a decisão do investidor de comprar, vender ou manter Cotas, ou (iii) a decisão dos Cotistas de exercer quaisquer direitos inerentes à sua titularidade das Cotas.

## **Capítulo XI Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados**

**Artigo 64** Os valores atribuídos ao Fundo a título de distribuição de ganhos de capital e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporados ao patrimônio do Fundo e serão considerados para efeitos de pagamento da Taxa de Administração, outras despesas e encargos do Fundo, devendo a Administradora, seguindo as orientações fornecidas pela GTIS, deliberar o tratamento a ser dado aos resultados do exercício encerrado.

**Artigo 65** Não obstante o acima exposto, o Fundo distribuirá aos Cotistas pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros obtidos, se houver, apurados a cada 6 (seis) meses, em regime de caixa, com base em balanço patrimonial ou balancete semestral encerrado, nos termos da Legislação Aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 10º da Lei nº 8.668/93. Caso os resultados sejam distribuídos apenas ao final do semestre, os lucros apurados serão pagos até o último Dia Útil do mês subsequente ao dos balanços semestrais, sendo que somente os Cotistas registrados no Registro de Cotistas do Fundo ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o dia 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme aplicável, terão direito a receber tais lucros.

**Artigo 66** Sem prejuízo do disposto no **Artigo 65**, o Fundo poderá preparar um balancete ou balanço patrimonial intermediário para fins de participação nos lucros, de acordo com este Regulamento e com a Legislação Aplicável, como se tais lucros fossem distribuídos mensalmente, em antecipação às distribuições semestrais, conforme decidido pela Administradora, ouvida a GTIS. Para fins de pagamento mensal antecipado das distribuições semestrais, será considerada como data-base para identificação dos Cotistas o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, sendo que o pagamento deverá ser realizado no 10º (décimo) Dia Útil do mês.

**Artigo 67** As distribuições de resultados abrangerão todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos neste **Capítulo XI**.

## **Capítulo XII Tributação**

**Artigo 68** Como regra geral, os rendimentos e ganhos atribuíveis ao Fundo que derivam dos ativos imobiliários subjacentes não estão sujeitos à tributação no nível do Fundo. A tributação só ocorrerá por IRRF incidente sobre as distribuições feitas pelo Fundo a seus Cotistas a alíquotas



variáveis de acordo com a natureza jurídica e a localização de cada Cotista, como a seguir:

- a) **Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil:** os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento);
- b) **Cotistas pessoas jurídicas sediadas no Brasil:** os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), que será tratado como mera antecipação do total do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza de pessoa jurídica e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido devidos pela entidade local sobre os mesmos valores, conforme o caso, além do Programa de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social, que serão cobrados à uma alíquota conjunta de 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) sobre os rendimentos devidos pelo Fundo a tal pessoa jurídica; e
- c) **Cotistas estrangeiros:** os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), desde que o Cotista não esteja localizado em uma jurisdição de tributação favorecida ("paraíso fiscal"). Caso o Cotista estrangeiro esteja localizado em uma jurisdição de tributação favorecida, a alíquota do IRRF será aumentada para 20% (vinte por cento).

**Parágrafo 1** Não obstante o disposto nos **itens a)** e **c)** do *caput* deste **Artigo 68**, o Cotista que seja pessoa física fica isento do IRRF sobre os rendimentos auferidos, independentemente de seu domicílio fiscal, se o Fundo cumulativamente: **(a)** tiver um número igual ou superior a cinquenta (50) Cotistas; e **(b)** tiver as suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A isenção fiscal descrita neste **Parágrafo 1** é aplicável mesmo aos Cotistas que sejam pessoas físicas localizados em jurisdições de tributação favorecida.

**Parágrafo 2** A isenção fiscal descrita no **Parágrafo 1** deste **Artigo 68** não será concedida **(a)** ao Cotista que seja pessoa física que detenha mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e em circulação; e **(b)** ao Cotista que seja pessoa física que detenha Cotas que lhe concedam o direito de receber rendimentos em montante superior a 10% (dez por cento) do rendimento total obtido pelo Fundo no período.

**Parágrafo 3** Em qualquer caso, as distribuições feitas pelo Fundo aos Cotistas residentes no Brasil constituídos como instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, fundos de pensão, sociedades de capitalização, corretoras ou distribuidoras de títulos e valores mobiliários ou sociedades de arrendamento mercantil não estão sujeitas à incidência do IRRF.

**Parágrafo 4** Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa física ou jurídica, brasileiro ou não-residente. Entretanto, se o Fundo investir recursos em Imóvel Alvo cujo incorporador, construtor ou sócio seja um Cotista que detenha, individualmente ou em conjunto com uma Parte Relacionada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

**Artigo 69** Ganhos obtidos pelo Fundo derivados de aplicações financeiras não relacionadas a ativos imobiliários subjacentes estarão sujeitos à tributação no Fundo sob as mesmas regras aplicáveis às aplicações financeiras detidas por pessoas jurídicas - que variarão de acordo com o tipo de rendimento e o prazo de vencimento do investimento - embora o imposto de renda cobrado ali possa ser compensado contra o IRRF incidente sobre eventuais distribuições feitas pelo Fundo aos seus Cotistas.

**Artigo 70** A Administradora e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no

tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Sem prejuízo, a Administradora deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

### **Capítulo XIII      Liquidação**

**Artigo 71**      O Fundo será liquidado por deliberação de Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim ou quando da ocorrência do evento de liquidação descrito no **Artigo 72** abaixo. Os procedimentos que deverão ser seguidos em relação a qualquer liquidação do Fundo serão determinados pela Assembleia Geral no momento em que a liquidação for aprovada pela Assembleia Geral ou em qualquer Assembleia Geral subsequente. A Administradora atuará como liquidante do Fundo, salvo mediante determinação diversa da Assembleia Geral.

**Artigo 72**      Os seguintes são eventos de liquidação antecipada, que resultarão na liquidação do Fundo sem a necessidade da aprovação expressa da Assembleia Geral:

- a) o desinvestimento de todos os Ativos do Fundo; ou
- b) a hipótese prevista no **0Parágrafo Único do Artigo 16** acima.

**Artigo 73**      Em relação à liquidação do Fundo, o produto da liquidação e quaisquer Ativos do Fundo residuais e não vendidos deverão ser distribuídos aos Cotistas com base na participação proporcional de cada um dos Cotistas no patrimônio líquido do Fundo, observadas quaisquer obrigações remanescentes de pagar montantes ao Gestor e/ou Consultor Especializado, conforme previstas no Contrato de Gestão e Consultoria; sendo certo que não serão distribuídos Ativos do Fundo a qualquer Cotista que não tenha direito de deter tais Ativos do Fundo e que ajustes apropriados serão feitos à proporção de caixa e outros Ativos do Fundo distribuídos a cada um dos Cotistas em tais circunstâncias.

**Artigo 74**      Em caso de liquidação do Fundo, um auditor independente emitirá um relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, que incluirá o período compreendido entre o encerramento do exercício social abrangido pelas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas do Fundo e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**Parágrafo Único**      As notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo preparadas nos termos deste **Artigo 74** deverão indicar se a venda dos Ativos do Fundo ocorreu em condições equitativas, de acordo com a Legislação Aplicável, bem como a existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Artigo 75**      Após a distribuição dos Ativos do Fundo de acordo com este **Capítulo XIII**, a Administradora efetuará o cancelamento do registro do Fundo, apresentando à CVM a seguinte documentação:

- a) dentro de quinze (15) dias: (i) a assinatura do termo de encerramento pela Administradora no caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que deliberou a liquidação do Fundo, conforme o caso, e (ii) o comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME; e
- b) no prazo de noventa (90) dias, a demonstração de movimentações no patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor mencionado no **Artigo 74**

### **Capítulo XIV      Investimentos Conjuntos**

**Artigo 76**      Sem prejuízo da necessidade de aprovação tomada em Assembleia Geral em caso de

transações envolvendo uma situação de potencial conflito de interesses, se aplicável nos termos da regulamentação vigente, o Fundo poderá fazer Investimentos Conjuntos em Ativos Imobiliários investidos por outros investidores, incluindo outros fundos de investimento geridos pela GTIS, no Brasil ou no exterior, que cumpram as disposições abaixo:

- a)** a GTIS poderá, mas não estará obrigada a, oferecer possíveis oportunidades de Investimento Conjunto a certos investidores que detenham direta ou indiretamente Cotas do Fundo, com a devida observância da parcela/percentagem de Cotas detidas, direta ou indiretamente, por esses Cotistas no Fundo;
- b)** a GTIS também poderá oferecer oportunidades de Investimento Conjunto a outros investidores, nacionais ou estrangeiros, que não sejam Cotistas, e a GTIS e/ou suas Partes Relacionadas também poderão investir conjuntamente nessas oportunidades;
- c)** a GTIS avaliará e definirá as regras aplicáveis a cada Investimento Conjunto incluindo, mas não se limitando à, (i) concessão dos direitos de preferência aos Cotistas do Fundo para participar no Investimento Conjunto; (ii) implementação de Investimentos Conjuntos por meio de Fundos Paralelos, outros fundos de investimento geridos pela GTIS ou suas afiliadas; e (iii) definição da necessidade de reunir investidores que tenham manifestado interesse em participar nas oportunidades de Investimento Conjunto oferecidas pela GTIS em Fundos Paralelos;
- d)** a GTIS definirá a participação a ser alocada, como parte de qualquer Fundo Paralelo, a cada investidor que tenha manifestado interesse em participar no Investimento Conjunto, bem como a participação a ser alocada a cada Fundo Paralelo como parte da sociedade investida;
- e)** devido ao direito concedido à GTIS de estruturar, a seu exclusivo critério, os Investimentos Conjuntos em Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, não é possível à GTIS antecipar a participação que o Fundo terá nos Investimentos Conjuntos e que, com base nos Investimentos Conjuntos, o Fundo pode deter participações minoritárias, desde que as regras de governança corporativa estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor tenham sido cumpridas; e
- f)** no caso de Investimentos Conjuntos feitos por Fundos Paralelos, a GTIS definirá se os Fundos Paralelos e o Fundo celebrarão acordo de quotistas/cotistas/acionistas, ou qualquer documento semelhante, garantindo operações conjuntas do Fundo e dos Fundos Paralelos enquanto investidores no ativo alvo do Investimento Conjunto. Nesse sentido, mesmo que a GTIS, por qualquer razão, seja substituída como Gestor ou como Consultor Especializado do Fundo e/ou dos Fundos Paralelos, os direitos do Fundo enquanto quotista/cotistas/acionista e/ou proprietário dos ativos alvos do Investimento Conjunto serão, na medida do possível, preservados.

**Parágrafo 1** Se houver oportunidades de Investimento Conjunto, a GTIS poderá notificar seus investidores sobre tais oportunidades por escrito. Os investidores que receberem tal notificação terão um período de 10 (dez) dias a partir do recebimento da comunicação para manifestar por escrito sua intenção de fazer o Investimento Conjunto. Se o prazo acima expirar sem a manifestação dos investidores que tenham recebido a notificação, sua ausência de resposta será presumida como falta de interesse no referido Investimento Conjunto.

**Parágrafo 2** Para efeitos desta disposição, estará caracterizada uma situação de Investimento Conjunto caso, cumulativamente, **(a)** a GTIS tenha poder de decisão efetivo sobre a composição dos investidores das empresas que serão investidas pelo Fundo, e **(b)** exista espaço para alocação de recursos de investidores sem que já existam parceiros predeterminados e/ou estratégicos para as sociedades devidamente definidos para preencher esse espaço.

## **Capítulo XV Correspondência Eletrônica**

**Artigo 77** O correio eletrônico (e-mail) é considerado uma forma válida de correspondência entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para a notificação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal, desde que cada Cotista confirme expressamente que é um método de comunicação satisfatório para tais fins.

## **Capítulo XVI Exercício Social**

**Artigo 78** O exercício social do Fundo se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

## **Capítulo XVII Litígios**

**Artigo 79** O Fundo, seus Cotistas, a Administradora, o Custodiante, o Escriturador, o Consultor Especializado e o Gestor submeterão à arbitragem todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida pelos mesmos de forma amigável. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM-B3") de acordo com seu Regulamento e Arbitragem (as "Regras") em vigor no momento em que a arbitragem for iniciada, sempre de acordo com este Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

**Parágrafo 1** O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro e o(s) requerido(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação pela CAM-B3 nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos co-árbitros nomeados pelas partes no prazo de 15 (quinze) dias da confirmação do último árbitro. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se alguma das partes na arbitragem não nomear seu(s) árbitro(s), a CAM-B3 deverá proceder a tais nomeações de acordo com as Regras.

**Parágrafo 2** A arbitragem será conduzida em português. Os árbitros decidirão com base no direito brasileiro.

**Parágrafo 3** A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral.

**Parágrafo 4** O procedimento de arbitragem será conduzido de forma confidencial. Isso inclui qualquer ação judicial relacionada com a arbitragem.

**Parágrafo 5** Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes na arbitragem e constituirá um título executivo judicial vinculativo, fazendo com que as partes na arbitragem tenham a obrigação de cumprir a determinação contida na sentença arbitral, independentemente da homologação judicial. Os custos e honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados incorridos pelas partes na arbitragem, incluindo honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral, considerando o grau das reivindicações concedidas e indeferidas. O tribunal arbitral não terá competência para impor honorários advocatícios sucumbenciais à parte vencida.

**Parágrafo 6** Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão demandar na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a concessão de qualquer medida cautelar ou provisória, conforme permitido pela Legislação Aplicável. O requerimento a uma autoridade judicial de concessão tais medidas ou de implementação de quaisquer medidas determinadas

pelo tribunal arbitral não será considerado uma infração ou uma renúncia ao compromisso arbitral e não afetará os poderes relevantes reservados ao tribunal arbitral. Quanto a outras medidas judiciais disponíveis nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, as partes neste ato elegem a competência exclusiva da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da referida lei não será interpretada como uma renúncia aos direitos previstos neste **Artigo 79** ou à arbitragem como o único mecanismo de solução de controvérsias.

**Parágrafo 7** Em decorrência desta cláusula arbitral, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante requerimento deste ao juízo competente, a cuja jurisdição as partes se submetem nos termos do **Parágrafo 6** acima. O tribunal arbitral também poderá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelos tribunais judiciais.

**Parágrafo 8** A CAM-B3 (se antes da assinatura dos Termos de Referência) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos Termos de Referência) poderão, a pedido de uma das partes nas arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer uma das partes, mesmo que não sejam todas partes em ambos os procedimentos, e este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores a qualquer título, se **(a)** os compromissos arbitrais forem compatíveis; e **(b)** não houver danos injustificáveis causados a uma das partes nas arbitragens consolidadas. Nesse caso, a competência para consolidar recairá sobre o primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será final e vinculante para todas as partes nas arbitragens consolidadas.

**Parágrafo 9** A Administradora não atuará como árbitro nem atuará de outra forma na resolução de litígios entre os signatários do presente em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui pactuados e a atuação da Administradora é restrita às disposições deste Regulamento no tocante a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas Partes.

**APÊNDICE I**  
**AO REGULAMENTO DO**  
**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**Definições**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>"Administrador"</b>         | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 2</b> deste Regulamento;  |
| <b>"Anbima"</b>                | Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;   |
| <b>"Assembleia Geral"</b>      | Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo, ordinária ou extraordinária;  |
| <b>"Ativos do Fundo"</b>       | Significa os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e os Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo;   |
| <b>"Ativo Financeiro"</b>      | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 26</b> deste Regulamento;   |
| <b>"Ativo Imobiliário"</b>     | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 23</b> deste Regulamento;   |
| <b>"B3"</b>                    | Significa <b>B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, que está autorizada pela CVM a administrar mercados organizados de valores mobiliários; |
| <b>"Boletim de Subscrição"</b> | Significa o boletim de subscrição de Cotas, que deverá especificar as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, se aplicável;  |
| <b>"Brasil"</b>                | Significa a República Federativa do Brasil;  |
| <b>"CAM-B3"</b>                | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 79</b> deste Regulamento;   |
| <b>"Capital Autorizado"</b>    | Significa o limite de R\$ 8.000.000.000,00 (oito bilhões de reais) para novas emissões de Cotas pela Administradora, conforme instruções da GTIS, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral;  |
| <b>"CNPJ/ME"</b>               | Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia;   |

|   |   |
|---|---|
| <b>“Código Anbima”</b>                    | Significa o Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para a Administração de Recursos de Terceiros, conforme vigente;   |
| <b>“Código Civil”</b>                     | Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos, que institui o Código Civil;  |
| <b>“Conflito de Interesses”</b>           | Significa qualquer situação em que a Administradora, o Consultor Especializado, o Gestor, os Representantes dos Cotistas, quaisquer Cotistas cuja participação no Fundo seja igual ou superior a 10% (dez por cento), seus representantes ou procuradores e/ou uma Parte Relacionada à Administradora, ao Gestor ou ao Consultor Especializado tenham um interesse pessoal, seja ele real, potencial, direto ou indireto, na resolução de uma questão ou negócio específico relacionado ao Fundo e/ou aos Ativos do Fundo. As seguintes situações, entre outras potenciais, são consideradas conflitos de interesses: <b>(a)</b> a aquisição, locação, arrendamento ou exploração, direta ou indireta, do direito de superfície, pelo Fundo, de imóveis pertencentes à Administradora, ao Consultor Especializado, ao Gestor ou a uma Parte Relacionada dos mesmos; <b>(b)</b> a venda, locação, arrendamento ou exploração direta ou indireta dos direitos de superfície de quaisquer Imóveis do Fundo que tenham como contraparte a Administradora, o Consultor Especializado, o Gestor ou uma Parte Relacionada a esses; <b>(c)</b> a aquisição, direta ou indireta, pelo Fundo, de imóveis pertencentes a devedores da Administradora, do Consultor Especializado, do Gestor ou de uma Parte Relacionada a esses, mediante prova de inadimplemento do devedor; <b>(d)</b> a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas à Administradora para a prestação de quaisquer dos serviços mencionados no artigo 31 da Instrução CVM 472; e <b>(e)</b> a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários emitidos pela Administradora e/ou pelo Consultor Especializado, pelo Gestor ou por uma Parte Relacionada a esses, mesmo com a finalidade de atender às suas necessidades de liquidez nos termos da Instrução CVM 472; |
| <b>“Conselho Diretivo”</b>                | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 50</b> deste Regulamento;  |
| <b>“Consultor Especializado”</b>          | Significa o consultor imobiliário do Fundo contratado pela Administradora, conforme previsto na Instrução CVM 472. A GTIS atuará como Consultor Especializado do Fundo, conforme previsto no Contrato de Gestão e Consultoria;  |
| <b>“Contrato de Gestão e Consultoria”</b> | Significa o Contrato de Gestão e Consultoria celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e a GTIS, que regerá os termos e condições da relação entre o Fundo e a GTIS como Consultor Especializado e como Gestor do Fundo;   |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>"Cota"</b>              | Significa uma cota emitida pelo Fundo;   |
| <b>"Cotista"</b>           | Significa um detentor de Cotas;  |
| <b>"Custodiante"</b>       | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 4</b> deste Regulamento;  |
| <b>"CVM"</b>               | Significa a Comissão de Valores Mobiliários;   |
| <b>"Dia Útil"</b>          | Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, no Estado ou no Município de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;  |
| <b>"Diretrizes Anbima"</b> | Significa as Regras e Procedimentos Anbima do Código Anbima;   |
| <b>"Encargos do Fundo"</b> | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 57</b> deste Regulamento;   |
| <b>"Escriturador"</b>      | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 5</b> deste Regulamento;  |
| <b>"Evento(s)"</b>         | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 43, Parágrafo 8</b> , deste Regulamento;  |
| <b>"FII"</b>               | Significa Fundos de Investimento Imobiliário;  |
| <b>"Fundo"</b>             | Significa o GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário;   |
| <b>"Fundos Paralelos"</b>  | Significa outros fundos de investimento geridos pela GTIS;   |
| <b>"Gestor"</b>            | Significa o gestor da carteira do Fundo contratado pela Administradora, conforme previsto na Instrução CVM 472. A GTIS atuará como Gestor do Fundo, conforme previsto no Contrato de Gestão e Consultoria;   |
| <b>"GTIS"</b>              | Significa a <b>GTIS Partners Brasil Gestão, Consultoria em Investimentos e Participações Ltda.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 165, 17º andar, sala 80, parte, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.172.045/0001-18, autorizada pela CVM para exercício profissional de administração de |



|   |  |
|---|--|
|   | carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.514, de 8 de março de 2021, que atuará como Gestor e Consultor Especializado do Fundo, observadas as disposições deste Regulamento;  |
| <b>“Imóveis do Fundo”</b>                     | Significa os Imóveis Alvo adquiridos pelo Fundo;   |
| <b>“Imóveis Alvo”</b>                         | Possui o significado a ele atribuído no <b>Artigo 22</b> deste Regulamento.  |
| <b>“Instituições Financeiras Autorizadas”</b> | São uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro;   |
| <b>“Instrução CVM 400”</b>                    | Significa a Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a distribuição pública de valores mobiliários nos mercados primário e secundário;  |
| <b>“Instrução CVM 472”</b>                    | Significa a Instrução nº 472, emitida pela CVM em 31 de outubro de 2008, conforme alterada ao longo do tempo, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos FIIs;   |
| <b>“Instrução CVM 476”</b>                    | Significa a Instrução nº 476, emitida pela CVM em 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ao longo do tempo, que dispõe acerca da realização de ofertas públicas de valores mobiliários distribuídos com esforços restritos de colocação;   |
| <b>“Instrução CVM 558”</b>                    | Significa a Instrução nº 558, emitida pela CVM em 26 de março de 2015, conforme alterada de tempos em tempos, que regulamenta a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários;  |
| <b>“Investimento Conjunto”</b>                | Significa a composição dos recursos investidos pelo Fundo em Ativos Imobiliários, que também são aplicados por outros investidores, inclusive outros fundos de investimento, administrados ou não pela GTIS, no Brasil ou no exterior, em conformidade com o disposto no <b>Artigo 76</b> deste Regulamento; |
| <b>“IPCA”</b>                                 | Significa o ajuste da inflação pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo  |

|                      |  |
|----------------------|--|
|                      | em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que reflita o IPCA da melhor maneira possível;  |
| <b>"IRRF"</b>        | Significa o imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza retido na fonte;  |
| <b>"Justa Causa"</b> | <p>Para fins deste Regulamento, significa a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações <b>(a)</b> pela GTIS: (i) culpa grave, dolo, má-fé, fraude ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, desde que comprovados, conforme decisão de mérito proferida em primeira instância; ou (ii) comprovada violação material de quaisquer de suas obrigações, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme reconhecida em decisão proferida pelo Colegiado da CVM; ou (iii) suspensão que não seja revertida no prazo de até 90 (noventa) dias ou cancelamento do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Instrução CVM 558 pela CVM; ou <b>(b)</b> pela GTIS ou por seus sócios e diretores: (i) prática de crime contra o sistema financeiro ou contra o mercado de capitais, de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo, confirmadas em decisão de mérito em primeira instância (isto é, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada) cujo eventual recurso, se interposto, não seja recebido com efeito suspensivo; (ii) prática de infrações graves no mercado de capitais, conforme definido nas normas específicas da CVM, (iii) prática de atividades ilícitas no mercado financeiro ou de capitais que restrinja ou impeça, temporária ou permanentemente, a atuação nos mercados financeiro e/ou de capitais, confirmada por decisão judicial irrecurável contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (iv) suspensão que não seja revertida no prazo de até 90 (noventa) dias ou cancelamento do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Instrução CVM 558 pela CVM. Fica estabelecido que a Justa Causa não deve ser fundamento para destituição dos demais prestadores de serviços do Fundo, e tampouco impactará a remuneração devida aos demais prestadores de serviços. A GTIS não poderá ser destituída por Justa Causa por conta de eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previstos em Legislação Aplicável.</p> <p>Caso qualquer das decisões de mérito mencionadas nos itens acima venha a ser revertida conforme decisão final e irrecurável, os efeitos econômicos relacionados àquela também serão revertidos. Exemplificativamente, caso a GTIS venha a ser destituída sem Justa Causa e posteriormente venha a ser determinada a Justa Causa em decisão final e irrecurável, quaisquer valores recebidos pela GTIS durante tal período deverão ser devolvidos ao Fundo. Da mesma forma, caso decisão final e irrecurável determine que não houve Justa Causa (tendo havido decisão de mérito reconhecendo inicialmente a Justa Causa), a GTIS fará jus a todos os valores devidos resultantes do exercício de suas atividades, incluindo sua parcela devida da Taxa de Administração e a Taxa de Performance;</p> |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>"LCI"</b>                  | Significam Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931/04 e emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;  |
| <b>"Legislação Aplicável"</b> | Significa a Constituição Federal do Brasil de 1988 e todos os tratados, estatutos, leis, decretos, resoluções, portarias, normas e regulamentações aplicáveis, nas esferas municipais, estaduais ou federais, bem como as orientações e decisões proferidas pelos tribunais, incluindo os tribunais estaduais, federais, de justiça, trabalhistas, militares e eleitorais, bem como os tribunais superiores e o Supremo Tribunal Federal, em cada caso conforme em vigor de tempos em tempos; |
| <b>"Lei nº 7.684/88"</b>      | Significa a Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada;  |
| <b>"Lei nº 8.668/93"</b>      | Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe acerca da constituição e do regime tributário dos FIIs;   |
| <b>"Lei nº 9.779/99"</b>      | Significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;  |
| <b>"Lei nº 10.931/04"</b>     | Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;   |
| <b>"Lei nº 13.097/15"</b>     | Significa a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme alterada;   |
| <b>"LH"</b>                   | Significam Letras Hipotecárias, emitidas nos termos da Lei nº 7.684/88 e emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;   |
| <b>"LIG"</b>                  | Significam Letras Imobiliárias Garantidas, emitidas nos termos da Lei nº 13.097/15;   |
| <b>"Novas Cotas"</b>          | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 33</b> deste Regulamento;  |
| <b>"Oferta"</b>               | Significa a Primeira Oferta ou qualquer Oferta Subsequente;   |
| <b>"Ofertas Subsequentes"</b> | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 33</b> deste Regulamento;  |
| <b>"Outros Ativos"</b>        | Tem o significado atribuído no Parágrafo 3 do <b>Artigo 23</b> ;  |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>“Parte”</b>                    | Significa qualquer parte, requerente ou requerida, num procedimento de arbitragem, nos termos do <b>Capítulo XVII</b> deste Regulamento;   |
| <b>“Parte Indenizável”</b>        | Significa a Administradora, o Gestor, o Consultor Especializado s ou qualquer Parte Relacionada a esses, ou seu representante ou procurador quando atuar em nome do Fundo, bem como qualquer pessoa nomeada pela Administradora, o Gestor ou o Consultor Especializado para atuar em nome do Fundo quando qualquer uma dessas pessoas tiver sofrido danos e perdas decorrentes umas das outras e tiver, portanto, direito à indenização, nos termos deste Regulamento;   |
| <b>“Parte Relacionada”</b>        | Significa qualquer <b>(a)</b> empresa controlada; <b>(b)</b> acionista; <b>(c)</b> diretor; <b>(d)</b> sociedade cujo diretor também seja diretor da Administradora, do Consultor Especializado ou do Gestor, exceto quando o cargo de tal diretor seja exercido em comitê ou comissão estabelecidos de acordo com os estatutos sociais, regulamentos ou contratos sociais, desde que tal diretor ocupe um cargo executivo; ou <b>(e)</b> parentes de até segundo grau das pessoas listadas nos itens (a) a (c). Na hipótese do item (d), a CVM deverá ser consultada previamente; |
| <b>“Período de Apuração”</b>      | Tem o significado atribuído no <b>Parágrafo 2 do Artigo 43</b> deste Regulamento;  |
| <b>“Política de Investimento”</b> | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 22</b> deste Regulamento;   |
| <b>“Preço de Emissão”</b>         | Significa o preço devido pelos investidores do Fundo pela subscrição de Cotas, que deverá ser estabelecido <b>(a)</b> no ato único da Administradora que aprovar a emissão das Cotas e sua distribuição aos investidores, dentro do Capital Autorizado, ou <b>(b)</b> na ata da Assembleia Geral que aprovar a emissão de Novas Cotas e a Oferta Subsequente, caso o Capital Autorizado tenha sido ultrapassado;   |
| <b>“Primeira Emissão”</b>         | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 32</b> deste Regulamento;   |
| <b>“Primeira Oferta”</b>          | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 32</b> deste Regulamento;   |
| <b>“Regras”</b>                   | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 79</b> deste Regulamento;   |

|  |   |
|--|---|
| <b>“Regras e Procedimentos Anbima”</b>                           | Significa as Regras e Procedimentos Anbima do Código de Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 12 de agosto de 2019;   |
| <b>“Regras e Procedimentos Anbima para Classificação do FII”</b> | Significa as Regras e Procedimentos Anbima para Classificação do FII nº 10, de 23 de maio de 2019”;   |
| <b>“Regulamento”</b>   | Significa este Regulamento que rege o Fundo;  |
| <b>“Representante dos Cotistas”</b>                              | Significa o representante dos Cotistas a que se refere o artigo 25 da Instrução CVM 472, que poderá ser eleito na Assembleia Geral seguindo as disposições deste Regulamento e da regulamentação em vigor;  |
| <b>“Taxa de Administração”</b>                                   | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 41</b> deste Regulamento;  |
| <b>“Taxa de Distribuição Primária”</b>                           | Significa uma taxa a ser potencialmente cobrada sobre as Cotas objeto de uma Oferta, que será paga pelos investidores interessados em adquirir tais Cotas, a ser determinada a cada emissão de Cotas, para cobrir os custos de distribuição, entre outros, <b>(a)</b> a taxa de distribuição, <b>(b)</b> a comissão de distribuição, <b>(c)</b> os honorários advocatícios de contratações para fins da estruturação de tal Oferta, <b>(d)</b> taxas de registro na CVM, <b>(e)</b> taxas de registro e distribuição na B3, <b>(f)</b> custos com produção e divulgação de anúncios oficiais e materiais de marketing, conforme aplicáveis, <b>(g)</b> custos com cartório ou correspondência, conforme aplicáveis, e <b>(h)</b> outros custos com <i>roadshow</i> ou custos relacionados com as Ofertas; |
| <b>“Taxa de Performance”</b>                                     | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 43</b> deste Regulamento;  |
| <b>“Taxa de Performance Complementar”</b>                        | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 43, Parágrafo 8</b> , deste Regulamento;   |
| <b>“Taxa Interna de Retorno”</b>                                 | Significa a taxa de desconto por ano expressa como um percentual anual, utilizando a composição mensal acumulada, à qual o valor presente líquido de mercado das Cotas menos o valor presente líquido do Preço de Emissão pago por Cota no ato da subscrição é igual a zero. Para efeitos do cálculo da Taxa Interna de Retorno mensal nos presentes termos <b>(a)</b> todas as contribuições pelos e distribuições aos Cotistas no ou antes do 15º (décimo quinto) dia de qualquer mês fiscal serão tratadas como tendo sido feitas,   |

|  |  |
|--|--|
|  | conforme aplicável, no 1º (primeiro) dia desse mês fiscal; e <b>(b)</b> todas as contribuições e distribuições aos Cotistas após o 15º (décimo quinto) dia de qualquer mês fiscal serão tratadas como tendo sido feitas, conforme o caso, no 1º (primeiro) dia do mês fiscal imediatamente seguinte; |
| <b>“Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento”</b> | Significa o termo de adesão por meio do qual o investidor deve declarar que conheceu e compreendeu os termos e disposições deste Regulamento, em especial os relacionados com a política de investimento e os fatores de risco;  |
| <b>“Valor Inicial”</b>                                     | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 43, Parágrafo 8</b> , deste Regulamento.  |

**APÊNDICE I**  
**AO REGULAMENTO DO**  
**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**Suplemento à Primeira Emissão de Cotas**

|  |  |
|--|--|
| <b>Montante Total da Oferta</b>                                  | R\$ 717.300.000,00 (setecentos e dezessete milhões e trezentos mil reais).   |
| <b>Quantidade de Cotas da Oferta:</b>                            | 7.173.000 (sete milhões, cento e setenta e três mil) Cotas.  |
| <b>Preço por Cota:</b>   | R\$ 100,00 (cem reais).  |
| <b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Oferta</b> | Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta.  |
| <b>Número de Séries</b>  | Única.   |
| <b>Forma de Distribuição:</b>                                    | Distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, sob regime de melhores esforços de colocação.   |
| <b>Tipo de Distribuição:</b>                                     | Primária.  |
| <b>Público Alvo da Oferta:</b>                                   | Investidores profissionais, na forma do art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.   |
| <b>Período de Subscrição</b>                                     | Significa até 6 (seis) meses após a divulgação do comunicado de início da oferta, podendo ser encerrada a qualquer tempo, sendo que a divulgação do comunicado de encerramento poderá ser feita em até 5 (cinco) Dias Úteis do encerramento de fato dos esforços de colocação.                         |
| <b>Coordenador Líder:</b>  | <b>XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78. |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO II – REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO E INSTRUMENTO PARTICULAR DE  
ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 5ª (QUINTA) ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO  
GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/ME Nº 36.200.677/0001-10

Pelo presente "*Instrumento Particular de 5ª (Quinta) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("Instrumento de Alteração");

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários em 31 de outubro de 2008, conforme alterada, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.200.677/0001-10 ("Fundo");

**CONSIDERANDO QUE** o Fundo, desde a sua constituição, não foi operacionalizado e encontra-se inativo, ficando entendido, a esse respeito, que o Fundo não possui quaisquer cotistas nesta data; e

**CONSIDERANDO QUE** a Administradora e a GTIS, após alinhamentos com potenciais investidores no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas do Fundo ("Cotas") deliberada no "*Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Alteração ao Regulamento do Odashi – Fundo de Investimento Imobiliário*", de 10 de junho de 2020, cujos termos foram posteriormente aditados pelo "*Instrumento Particular de 2ª (Segunda) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", de 10 de dezembro de 2020, pelo "*Instrumento Particular de 3ª (Terceira) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", de 12 de março de 2021 e pelo "*Instrumento Particular de 4ª (Quarta) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", de 14 de abril de 2021, decidiram cancelar a oferta;

**RESOLVE** a Administradora:

- (i) reformar e consolidar o Regulamento, passando este a vigorar na forma constante do **Anexo I** deste Instrumento de Alteração;
- (ii) aprovar a celebração de aditamento ao "*Contrato de Gestão de Carteira e Consultoria Especializada*" celebrado em 12 de março de 2021 entre o Fundo e a **GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na rua Professor Atílio Innocenti, nº 165, 17º andar, Sala 80, parte, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.172.045/0001-18, com interveniência-anuência da Administradora, de modo a endereçar as alterações ao Regulamento aprovadas nos termos do item (i) acima, entre outras alterações de conformidade ao Regulamento;
- (iii) rerratificar os termos e condições relativos à primeira oferta pública de Cotas, aprovando a distribuição da primeira oferta pública de Cotas do Fundo com esforços restritos de colocação, cujas características encontram-se dispostas no Suplemento da Oferta, constante do **Anexo II** deste Instrumento de Alteração ("Primeira Oferta"); e
- (iv) aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com escritório em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("XP"), na qualidade de coordenador-líder da Primeira Oferta deliberada no item 0 acima, sendo a contratação realizada nos termos do contrato de distribuição a ser celebrado entre o Fundo e a XP.

Os termos definidos em letras maiúsculas utilizados neste Instrumento de Alteração e aqui não definidos terão o significado a eles atribuídos no Regulamento do Fundo, conforme o caso.

Sendo assim, a Administradora assina o presente instrumento em 1 (uma) via.

São Paulo, 18 de junho de 2021.

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

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 5ª (QUINTA) ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO  
GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/ME Nº 36.200.677/0001-10

**ANEXO I**  
**REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

*(o Anexo I segue nas páginas seguintes)*

*(restante desta página intencionalmente deixada em branco)*

---

**REGULAMENTO DO**  
**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/ME nº 36.200.677/0001-10

---

Datado de 18 de junho de 2021.

## ÍNDICE

|  |  |    |
|--|--|----|
| Capítulo I .....   | O Fundo  | 6  |
| Capítulo II .....  | Administração e Prestação de Serviços                | 6  |
| Capítulo III .....   | Objetivo e Política de Investimento                  | 14 |
| Capítulo IV .....  | Emissão, Distribuição e Subscrição de Cotas          | 16 |
| Capítulo V .....   | Negociação e Transferência                           | 18 |
| Capítulo VI .....  | Remuneração  | 19 |
| Capítulo VII .....   | Assembleia Geral                                     | 23 |
| Capítulo VIII .....  | Conselho Diretivo                                    | 25 |
| Capítulo IX .....  | Encargos do Fundo                                    | 28 |
| Capítulo X .....   | Política de Divulgação                               | 29 |
| Capítulo XI .....  | Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados | 30 |
| Capítulo XII .....   | Tributação   | 30 |
| Capítulo XIII .....  | Liquidação   | 32 |
| Capítulo XIV .....   | Investimentos Conjuntos                              | 33 |
| Capítulo XV .....  | Correspondência Eletrônica                           | 34 |
| Capítulo XVI .....   | Exercício Social                                     | 34 |
| Capítulo XVII .....  | Litígios   | 34 |
| APÊNDICE IAO REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII .....  |  | 36 |
| APÊNDICE IIAO REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ..... |  | 45 |

**REGULAMENTO DO  
GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**Capítulo I O Fundo**

**Artigo 1** **GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.200.677/0001-10, constituído sob a forma de condomínio fechado ("Fundo"), é regido por este Regulamento e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial **(a)** os artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil; **(b)** a Instrução CVM 472; **(c)** a Lei nº 8.668/93; e **(d)** o Código Anbima.

**Parágrafo 1** Os termos e expressões utilizados neste Regulamento iniciados em maiúscula, no singular ou no plural, têm os significados que lhes são especificamente atribuídos no **APÊNDICE I** a este Regulamento, que é parte integrante e inseparável do mesmo.

**Parágrafo 2** Observadas as limitações ora estabelecidas, a carteira do Fundo é gerida ativamente e, devido a sua estratégia de investimento, o Fundo é classificado como FII de Renda Gestão Ativa – subcategoria Logística de acordo com as regras da Anbima, nos termos do Código Anbima, das Regras e Procedimentos do Código Anbima de Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos Anbima para Classificação do FII.

**Parágrafo 3** A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

**Parágrafo 4** Não obstante o disposto no **Parágrafo 3** acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo, os Cotistas, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da Legislação Aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

**Parágrafo 5** O Fundo é destinado a investidores em geral.

**Parágrafo 6** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**Capítulo II Administração e Prestação de Serviços**

**Artigo 2** A administração fiduciária do Fundo será exercida pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"). A Administradora fará jus à Taxa de Administração pela prestação dos seus serviços ao Fundo.

**Artigo 3** No âmbito de suas atribuições, conforme o artigo 29, § 1º, da Instrução CVM 472, a Administradora contratou a **GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 165, 17º andar, sala 80, parte, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.172.045/0001-18 ("GTIS") como Gestor e Consultor Especializado do Fundo, que será a entidade responsável por orientar a Administradora na seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos relacionados aos ativos e modalidades operacionais que integram a carteira do Fundo, sem a participação e/ou interferência de qualquer conselho consultivo, comitê de investimento, comitê técnico ou outro comitê, exceto nos casos em que a

aprovação da Assembleia Geral possa ser necessária ou sempre que for necessário o parecer do Conselho Diretivo, conforme previsto neste Regulamento.

**Artigo 4** Os serviços de custódia e tesouraria relacionados aos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão prestados pela Administradora ("Custodiante"). Não obstante, a Administradora poderá, a qualquer momento, contratar um prestador de serviços para atuar como Custodiante do Fundo e, nesse caso, **(a)** a Administradora terá o direito de substituir o Custodiante ao longo do tempo, desde que o custodiante substituto seja aceito pela GTIS, e **(b)** o Custodiante deverá ser substituído em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo previsto neste Regulamento.

**Artigo 5** Os serviços de escrituração das Cotas serão realizados pela Administradora ("Escriturador"). Não obstante, a Administradora pode, a qualquer momento, contratar um prestador de serviços para atuar como Escriturador do Fundo e, nesse caso, **(a)** a Administradora terá o direito de substituir o Escriturador ao longo do tempo, desde que o escriturador substituto seja aceito pela GTIS, e **(b)** o Escriturador deverá ser substituído em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo previsto neste Regulamento.

**Artigo 6** O Fundo conta com serviços independentes de auditoria prestados por uma sociedade de auditoria independente de primeira linha devidamente autorizada pela CVM a desempenhar tal atividade dentro do mercado de valores mobiliários, indicada de comum acordo pela Administradora e pela GTIS ("Auditor Independente").

**Artigo 7** O Fundo poderá contratar um formador de mercado para suas Cotas, por orientação da GTIS à Administradora, sem a necessidade de se realizar uma Assembleia Geral, desde que este não seja parte relacionada à Administradora, ao Gestor e/ou ao Consultor Especializado, nos termos do artigo 31-A, §§ 1º e 2º, da Instrução CVM 472.

#### Deveres da Administradora

**Artigo 8** A Administradora detém poderes amplos e gerais para administrar o Fundo e poderá, sem prejuízo das suas demais obrigações nos termos da Legislação Aplicável, incluindo, sem limitação, aquelas dispostas no artigo 32 da Instrução CVM 472, e nos termos deste Regulamento:

- a)** proceder à venda de Imóveis do Fundo ou à aquisição de Imóveis Alvo existentes ou que possam vir a integrar os Ativos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, sem necessidade de aprovação pela Assembleia Geral, exceto em caso de Conflito de Interesses;
- b)** proceder ao registro, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar na matrícula dos Imóveis do Fundo e dos demais Ativos do Fundo, conforme o caso, que estes e aqueles (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- c)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (ii) as atas e livros de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos Ativos do Fundo e às operações do Fundo; (iv) registros contábeis segregados relacionados às operações e aos Ativos do Fundo; e (v) os arquivos dos pareceres e relatórios do auditor independente, dos Representantes dos Cotistas e dos prestadores de



serviços do Fundo, nos termos dos artigos 29 e 32 da Instrução CVM 472;

- d)** celebrar os documentos e realizar todas as operações necessárias à execução dos investimentos de recursos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, com as instruções dadas pela GTIS e diligenciando para exercer todos os direitos relacionados aos Ativos do Fundo e às atividades do Fundo;
- e)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- f)** custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que devem ser arcadas pelo Fundo ou por meio da Taxa de Distribuição Primária, de acordo com este Regulamento;
- g)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM os títulos e valores mobiliários adquiridos pelo Fundo, nos termos deste Regulamento e da Legislação Aplicável;
- h)** no caso de ser informado sobre a instauração de processo administrativo pela CVM, manter a documentação referida no **item c)** deste **Artigo 8** até o término do referido processo;
- i)** divulgar informações a autoridades governamentais e aos Cotistas, de acordo com e dentro dos prazos previstos neste Regulamento e na Legislação Aplicável, incluindo as obrigações de divulgação de informações previstas no Capítulo VII da Instrução CVM 472;
- j)** manter a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo atualizada junto à CVM;
- k)** cumprir as disposições deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;
- l)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, supervisionando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos projetos imobiliários sob sua responsabilidade;
- m)** abrir e operar contas bancárias em nome do Fundo;
- n)** representar o Fundo em litígios, em juízo ou fora dele, bem como realizar acordos no âmbito de qualquer ação judicial ou processo administrativo contra o Fundo;
- o)** solicitar admissão à negociação das Cotas emitidas pelo Fundo em mercado organizado;
- p)** deliberar a emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado ou o desdobramento e/ou grupamento das Cotas; e
- q)** exercer suas atividades de boa-fé e com transparência, diligência e lealdade para com o Fundo e para com os Cotistas, de acordo com a Legislação Aplicável.

**Parágrafo 1** Observadas as responsabilidades atribuídas à GTIS nos termos deste Regulamento, a Administradora tem poderes para representar o Fundo, em juízo e fora dele, e para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à sua administração a fim de atingir seus objetivos, incluindo a outorga de procurações, podendo praticar todos os atos necessários à administração do Fundo com estrita observância aos limites deste Regulamento e da Legislação Aplicável.

**Parágrafo 2** Na data deste Regulamento, a Administradora declara que tem total autonomia e independência no desempenho das suas funções e não se encontra em uma

posição que possa resultar em Conflito de Interesses em relação ao Fundo e/ou aos Cotistas. A Administradora informará os Cotistas acerca de qualquer evento que possa colocá-lo em situação da qual possa surgir um Conflito de Interesses em relação ao Fundo e/ou aos Cotistas.

#### Deveres do Gestor e Consultor Especializado

**Artigo 9** Não obstante os deveres e obrigações impostos à Administradora, ao Gestor e ao Consultor Especializado nos termos do presente Regulamento e da Legislação Aplicável, bem como as disposições do Contrato de Gestão e Consultoria, as seguintes funções serão exercidas pela GTIS:

- a)** identificar, selecionar, avaliar e monitorar os Ativos do Fundo e quaisquer outros ativos que possam se tornar parte dos Ativos do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento;
- b)** monitorar e avaliar oportunidades com relação aos Ativos Imobiliários ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, incluindo a realização de benfeitorias aos Imóveis do Fundo e renegociação de contratos, bem como o desenvolvimento de relacionamentos com os locatários dos Imóveis do Fundo;
- c)** instruir a Administradora a adquirir e/ou alienar Imóveis Alvo para o Fundo, conforme o caso, de acordo com a Política de Investimento;
- d)** orientar e instruir a Administradora a celebrar e/ou firmar contratos e outros negócios jurídicos relacionados à administração dos Imóveis 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;
- e)** monitorar o desempenho do Fundo;
- f)** representar o Fundo, inclusive votando em seu nome, em todas as assembleias de acionistas e/ou reuniões de sócios de sociedades investidas e em assembleias de condôminos dos condomínios que façam parte dos Ativos Imobiliários ou perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outro ente público no tocante à administração dos Ativos Imobiliários, observada a política de voto da GTIS disponível no *website*: <https://www.gtispartners.com/our-firm-pt-documents>;
- g)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis do Fundo, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- h)** discutir propostas de locação de Imóveis do Fundo com locatários ou empresas contratadas para prestar serviços de administração de locações de Imóveis do Fundo;
- i)** reportar à Administradora, nos termos da Legislação Aplicável, ao Conselho Diretivo e/ou aos Cotistas, conforme o caso, quaisquer questões relativas ao desempenho de suas atividades e outros assuntos relacionados às operações e ao desempenho do Fundo, inclusive mediante elaboração de relatórios de performance relativos à carteira do Fundo;
- j)** sugerir alterações a este Regulamento à Administradora;
- k)** dar instruções à Administradora com relação a litígios judiciais ou administrativos envolvendo o

Fundo, em juízo ou fora dele, incluindo instruções para dar quitação a qualquer processo judicial ou administrativo contra o Fundo, conforme o caso;

- l) deliberar sobre a amortização das Cotas do Fundo com a distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas, de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Regulamento; e
- m) instruir a Administradora a convocar Assembleias Gerais, quando necessárias, de acordo com este Regulamento.

**Parágrafo Único** A GTIS deverá agir a todo tempo no melhor interesse do Fundo, devendo transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor e/ou Consultor Especializado, conforme o caso.

**Artigo 10** A GTIS, na qualidade de Gestor, irá gerir diretamente: **(a)** os Ativos Financeiros e **(b)** os Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento. A GTIS, na qualidade de Consultor Especializado, será responsável pela identificação, seleção, avaliação, monitoramento e, por meio de instruções à Administradora nesse sentido, aquisição ou alienação para o Fundo de Imóveis Alvo existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento.

**Parágrafo Único** Conforme previsto no artigo 29, § 2º, da Instrução CVM 472, os Imóveis Alvo a serem detidos pelo Fundo serão adquiridos diretamente pela Administradora, sob orientação da GTIS, conforme disposto no **item c)** do **Artigo 9** acima.

#### Parâmetros de Atuação da Administradora, do Gestor e do Consultor Especializado

**Artigo 11** É vedado à Administradora e à GTIS, conforme aplicável, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos e Ativos do Fundo:

- a) receber depósitos em sua conta corrente;
- b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- c) contrair ou efetuar empréstimos;
- d) prestar fiança, aval, garantia, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do Fundo;
- g) vender Cotas à prestação, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i) ressalvada a hipótese de aprovação da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;
- j) constituir ônus reais sobre os Imóveis do Fundo;

- k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- n) praticar qualquer ato de liberalidade, conforme previsto na Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único** A proibição prevista no item j) acima não impede que o Fundo adquira Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus e gravames reais antes de seu ingresso entre os Ativos do Fundo.

**Artigo 12** A Administradora e a GTIS não serão solidariamente responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Cotistas ou por qualquer patrimônio líquido negativo do Fundo, mas serão responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Cotistas dentro de suas respectivas competências quando ocorrerem por culpa, dolo, fraude ou violação a qualquer lei ou regulamentação expedida pela CVM e aplicável ao Fundo ou a este Regulamento. Portanto, caso haja quaisquer demandas de terceiros, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível ação judicial, procedimento arbitral ou processo administrativo) sofridos ou incorridos pela Administradora, pela GTIS ou qualquer uma de suas Partes Indenizáveis, o Fundo deverá manter tais partes isentas de responsabilidade e ressarcir-las de quaisquer dessas demandas, desde que **(a)** tais demandas, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de quaisquer possíveis ações judiciais, procedimentos arbitrais ou processos administrativos) surjam devido a ou estejam relacionados com as atividades do Fundo e os Imóveis do Fundo; e **(b)** as perdas e danos que não tenham decorrido unicamente de: (i) dolo, culpa ou fraude da Parte Indenizável; (ii) violação substancial de regulamentação da CVM ou deste Regulamento, ou de qualquer outra regulamentação ou lei à qual a Administradora, o Gestor ou o Consultor Especializado estejam sujeitos; ou (iii) qualquer evento definido como *Justa Causa*, em todos os casos dos itens (a) e (b) acima, de acordo com uma decisão de primeira instância. Caso exista uma apólice de seguro que cubra o risco da conduta adotada pela Parte Indenizável, essa Parte Indenizável será indenizada pelos custos e despesas incorridos nos termos dessa apólice de seguro, antes de fazer jus à indenização ora prevista.

**Artigo 13** A Administradora e a GTIS estão obrigados a cumprir, na medida de suas respectivas atribuições, o disposto na Instrução CVM 617, de 5 de dezembro de 2019, e na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alteradas, com o objetivo de prevenir e combater atividades relacionadas a crimes de "lavagem de dinheiro", ou a ocultação de bens, direitos e valores identificados por tais normativos, e, na medida de suas respectivas obrigações, não realizar, oferecer, prometer, autorizar, dar, aceitar ou receber direta ou indiretamente subornos ou quaisquer outros pagamentos similares que possam violar quaisquer disposições de qualquer lei ou regulamentação aplicável no Brasil ou em outras jurisdições relativas a pagamentos de subornos, em particular a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e o *United States Foreign Corrupt Practices Act*. Para os fins deste Regulamento, suborno ou corrupção são entendidos como qualquer vantagem, financeira ou não, oferecida, prometida, autorizada, implementada ou direta ou indiretamente recebida ou dada a outra pessoa, independentemente do exercício de serviço público, com a finalidade de se obter qualquer tipo de vantagem ilícita ou não consistente com a atividade desenvolvida.

**Artigo 14** Não obstante o disposto neste Regulamento, a Administradora e a GTIS deverão também observar os termos e condições estabelecidos no Contrato de Gestão e Consultoria.

**Parágrafo Único** Caso qualquer cláusula do Contrato de Gestão e Consultoria seja considerada ilegal, nula, ineficaz ou inválida, nos termos deste Regulamento e da Legislação Aplicável, as disposições afetadas serão substituídas por outras que, na medida do possível, prevejam efeitos semelhantes, ao passo que caso qualquer das disposições nele previstas seja incompatível com as disposições deste Regulamento, estas últimas deverão prevalecer.

#### Substituição da Administradora, do Gestor ou do Consultor Especializado

**Artigo 15** A Administradora poderá ser substituída nos seguintes cenários:

- a) descredenciamento para exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por decisão da CVM;
- b) renúncia; ou
- c) destituição por deliberação da Assembleia Geral devidamente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual o administrador fiduciário substituto deverá ser eleito ou o Fundo deverá ser liquidado.

**Parágrafo 1** Em qualquer hipótese de substituição, a Administradora enviará à Administradora fiduciário substituto todos os documentos ou cópias relacionados às suas atividades como prestador de serviços ao Fundo.

**Artigo 16** Em caso de renúncia, a Administradora estará obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto, a qual será realizada no prazo máximo de quinze (15) dias. Um Cotista detentor ou um grupo de Cotistas detentores de pelo menos 5% (cinco por cento) das Cotas poderá convocar a referida Assembleia Geral, caso a Administradora não o faça no prazo de 10 (dez) dias após a renúncia. A Administradora deverá 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, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo Único** No caso de, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da referida renúncia, a Assembleia Geral a que se refere o *caput* deste **Artigo 16 (a)** não nomear um substituto para a Administradora, conforme o caso, ou **(b)** não tiver quórum suficiente, observado o disposto no **Artigo 47** deste Regulamento, para deliberar sobre a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo, a Administradora convocará outra Assembleia Geral que deverá ocorrer num prazo máximo de 30 (trinta) dias para decidir sobre a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo.

**Artigo 17** Em caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá **(a)** convocar a Assembleia Geral para eleger um administrador fiduciário substituto para o Fundo e **(b)** nomear um administrador fiduciário temporário até a eleição da nova administração fiduciária pela Assembleia Geral.

**Parágrafo 1** Caso a Administradora seja liquidada extrajudicialmente, o Banco Central do Brasil convocará a assembleia mencionada no *caput* deste **Artigo 17** no prazo de 5 (cinco) dias a contar da publicação no Diário Oficial da União da decretação de liquidação extrajudicial.

**Parágrafo 2** Caso a Administradora tenha tido sua liquidação extrajudicial decretada, nos termos do **Parágrafo 1** acima, e se a Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a

nomeação do administrador fiduciário substituto **(a)** não nomeá-lo no prazo de 30 (trinta) dias após a publicação da decretação de liquidação extrajudicial da Administradora no Diário Oficial da União, ou **(b)** não reunir quórum suficiente, observado o disposto no **Artigo 47** deste Regulamento, para deliberar a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo, o Banco Central do Brasil nomeará um novo administrador fiduciário para o Fundo.

**Parágrafo 3** Em caso de renúncia da Administradora ou se for iniciado um processo de liquidação judicial ou extrajudicial contra a Administradora, as despesas relacionadas à transferência dos Ativos do Fundo para o seu substituto serão arcadas pela Administradora.

**Artigo 18** Na hipótese de renúncia ou destituição, a Administradora continuará a receber, até sua efetiva substituição, sua parte da Taxa de Administração, calculada *pro rata temporis*, até a data em que deixar de exercer suas funções. Tal pagamento não será devido em caso de descredenciamento pela CVM ou em caso de liquidação judicial ou extrajudicial da Administradora, quando este deixar de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a decisão de descredenciamento da CVM ou a liquidação judicial ou extrajudicial, conforme o caso.

**Parágrafo Único** Em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo nos termos deste Regulamento e eleição de um novo administrador por deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral, o novo administrador assumirá a posição contratual da Administradora no Contrato de Gestão e Consultoria, aderindo automaticamente aos seus termos e condições.

**Artigo 19** A GTIS poderá ser substituída nos seguintes cenários:

- a) descredenciamento para exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por decisão da CVM;
- b) decretação de falência da GTIS ou deferimento de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial contra si; ou
- c) rescisão do Contrato de Gestão e Consultoria pelo Fundo ou pela GTIS, conforme previsto no **Artigo 20** e no **Artigo 21** abaixo e no Contrato de Gestão e Consultoria.

**Artigo 20** Em caso de rescisão unilateral do Contrato de Gestão e Consultoria pelo Fundo, a GTIS deverá ser previamente notificada pelo Fundo, representado pela Administradora.

**Parágrafo 1** Rescisão com Justa Causa. Caso a rescisão se dê por Justa Causa, esta será imediata e a GTIS receberá apenas a sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se devida, nos termos do **Capítulo VI** e do Contrato de Gestão e Consultoria, até sua substituição efetiva.

**Parágrafo 2** Rescisão sem Justa Causa. Caso a rescisão se dê sem Justa Causa, a notificação referida no *caput* deste **Artigo 20** deverá ser enviada à GTIS com, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que, nesse caso, a GTIS receberá a sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se devida, nos termos do **Capítulo VI** até sua substituição efetiva, bem como uma multa por destituição equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da parcela da Taxa de Administração devida à GTIS acumulada sobre o valor de mercado das Cotas no Dia Útil anterior ao dia em que a Administradora enviar a referida notificação prévia, a qual será incorporada à Taxa de Administração para todos os fins.

**Parágrafo 3** Para fins de pagamento da multa por destituição referida no **Parágrafo 2**, deverá ser considerado o valor total da parcela da Taxa de Administração devida à GTIS, sem aplicação do desconto concedido pela GTIS durante os três primeiros anos após a data da

primeira integralização de Cotas, conforme previsto no trecho final do **Artigo 41**.

**Parágrafo 4** A multa por destituição será considerada parte da Taxa de Administração e, por conseguinte, um Encargo do Fundo. Assim, na medida em que o Fundo não tenha saldo suficiente para pagar a multa por destituição na data de rescisão do Contrato de Gestão e Consultoria, a GTIS terá prioridade sobre quaisquer ganhos subsequentes do Fundo de forma que, até que a Multa por Destituição seja integralmente paga, o Fundo não distribuirá rendimentos aos Cotistas nem realizará quaisquer novos investimentos ou benfeitorias não essenciais aos Ativos Imobiliários, ou qualquer outro ato que possa caracterizar um desvio de fluxo de caixa de forma a comprometer a obrigação do Fundo de pagar integralmente a multa por destituição.

**Parágrafo 5** Se os Cotistas aprovarem em Assembleia Geral a alteração da Política de Investimento e/ou a redução da remuneração da GTIS no Contrato de Gestão e Consultoria, da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance, desde que tais deliberações não tenham sido previamente aprovadas ou recomendadas pela GTIS, a rescisão unilateral pela GTIS motivada por tais eventos produzirá os mesmos efeitos e consequências de uma rescisão sem Justa Causa na forma do Contrato de Gestão e Consultoria.

**Artigo 21** A GTIS poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão e Consultoria mediante o envio de uma notificação prévia com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias à Administradora, hipótese em que a GTIS receberá apenas a sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se devida, nos termos do **Capítulo VI** e do Contrato de Gestão e Consultoria, até sua substituição efetiva.

**Parágrafo Único** Em qualquer hipótese de substituição da GTIS, a GTIS enviará ao gestor e/ou ao consultor especializado substituto todos os documentos ou cópias relacionados às suas atividades como prestador de serviços ao Fundo. Não obstante o acima exposto, a GTIS desde já autoriza a Administradora a compartilhar tais documentos ou cópias relacionados às suas atividades com o gestor e/ou o consultor imobiliário substituto.

### **Capítulo III Objetivo e Política de Investimento**

**Artigo 22** O objetivo do Fundo é proporcionar a obtenção de renda aos Cotistas, mediante o investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido, direta ou indiretamente em empreendimentos imobiliários do segmento logístico, localizados em território nacional, construídos para fins de geração de renda ("Imóveis Alvo"), com gestão ativa da carteira do Fundo pela Administradora e pela GTIS. Sem prejuízo, o Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da Carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunistas de tais imóveis, a exclusivo critério da Administradora, sob orientação da GTIS, observados os termos deste Regulamento (a "Política de Investimento").

**Artigo 23** O Fundo deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido nos seguintes ativos imobiliários (cada um desses, um "Ativo Imobiliário"):

- a) diretamente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo; e
- b) indiretamente nos Imóveis Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo e suas limitações, mediante aquisição de (i) quotas ou ações de emissão de pessoas jurídicas cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo, (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo, e (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário do segmento logístico cuja política de investimento seja consistente

com a política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento e que visem ao investimento de no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.

**Parágrafo 1** De acordo com o artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472, as aquisições de Imóveis Alvo a serem feitas pelo Fundo deverão ser fundamentadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por entidade com experiência comprovada na avaliação de Imóveis Alvo comparáveis no Brasil, que tenha sido previamente credenciada pela Administradora e que não controle, não seja controlada por, coligada ou pertencente a qualquer empresa do grupo econômico da Administradora ou da GTIS, devendo tal laudo de avaliação ser apresentado até a data de aquisição de qualquer Imóvel Alvo, conforme seja o caso.

**Parágrafo 2** Caso não seja possível apresentar o laudo de avaliação definitivo até a data de aquisição de um determinado Imóvel Alvo, será concedido um prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de aquisição definitiva do Imóvel Alvo para apresentação do laudo, ou outro prazo conforme acordado entre Administradora e GTIS.

**Parágrafo 3** Além dos Ativos Imobiliários descritos acima, o Fundo poderá investir, limitado a até 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo, nos seguintes ativos ("Outros Ativos"):

- a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e qualquer valor mobiliário cujo emissor esteja devidamente registrado na CVM e cujas atividades sejam predominantemente aquelas permitidas aos FIIs;
- b) certificados de potencial adicional de construção – CEPAC;
- c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs, que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- d) LH (letras hipotecárias);
- e) LCI (letras de crédito imobiliário);
- f) LIG (letras imobiliárias garantidas); e
- g) outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM nº 472.

**Artigo 24** O Fundo poderá realizar reformas ou melhorias nos Imóveis do Fundo de que é titular ao longo do tempo, a fim de maximizar os retornos de sua exploração comercial ou eventual comercialização, seguindo as orientações fornecidas pela GTIS.

**Artigo 25** Os Imóveis do Fundo integrantes dos Ativos do Fundo serão adquiridos pela Administradora em base fiduciária, em nome e para benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, conforme recomendado pela GTIS, gerenciar, negociar e alienar tais ativos ou direitos, e exercer todos os direitos inerentes aos mesmos, com a finalidade única de atingir o objetivo do Fundo, em função da Política de Investimento.

**Parágrafo Único** No instrumento de aquisição de Imóveis Alvo, deverão ser indicadas as restrições decorrentes da propriedade fiduciária da Administradora. Tal documento deverá também prever que os Imóveis do Fundo não se comunicam com o patrimônio da



Administradora.

**Artigo 26** Não obstante o acima exposto, o Fundo poderá, excepcionalmente, para efeitos de gestão de caixa e liquidez, investir nos seguintes ativos de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, conforme os limites previstos na legislação aplicável (cada um deles, um "Ativo Financeiro"):

- a) Títulos públicos federais;
- b) Títulos emitidos pelo Tesouro Nacional;
- c) Certificados de Depósito Bancário - CDB emitidos por instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco mínima correspondente a AA-;
- d) Cotas de fundos de investimento referenciados à Taxa DI (taxa de depósitos interbancários); e
- e) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472.

**Parágrafo 1** Para pagar as despesas e Encargos do Fundo previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parte dos Ativos do Fundo investido permanentemente em Ativos Financeiros.

**Parágrafo 2** A avaliação dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será fornecida pelo Custodiante, que é responsável pelo cálculo dos valores desses ativos com base nos seus critérios, metodologia e fontes de informação. Os critérios de precificação dos títulos e valores mobiliários devem reproduzir as disposições do Manual de Precificação do Custodiante, em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, e outras regras aplicáveis.

**Artigo 27** O Fundo poderá realizar outras operações permitidas pela Legislação Aplicável, desde que sejam cumpridas as diretrizes e restrições estabelecidas na Política de Investimento e na Legislação Aplicável, incluindo a capacidade do Fundo de ceder a terceiros, no todo ou em parte, o fluxo futuro de recebíveis de aluguéis decorrentes de contratos de locação dos Imóveis do Fundo integrantes dos Ativos do Fundo no contexto de uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, observada a regulamentação relativa à distribuição de rendimento e resultados.

**Artigo 28** O Fundo não poderá executar operações de *day trade*, assim entendidas como as que se iniciam e encerram no mesmo dia, independentemente de o Fundo ter participação ou posição anterior do mesmo ativo.

**Artigo 29** Os valores mobiliários da carteira do Fundo devem ser registrados, mantidos em custódia ou em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC ou em sistema de liquidação financeira administrado por entidade autorizada a prestar esse serviço pela CVM ou pelo Banco Central do Brasil, com exceção de aplicações do Fundo em cotas de fundos de investimento.

**Artigo 30** As aplicações feitas no Fundo não são garantidas pela Administradora, pela GTIS, pelo Custodiante, por qualquer instituição envolvida na distribuição das Cotas, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

#### **Capítulo IV Emissão, Distribuição e Subscrição de Cotas**

**Artigo 31** O patrimônio líquido do Fundo será dividido em Cotas de uma única classe, todas

nominativas e mantidas em forma escritural em nome do titular, concedendo a todos os Cotistas idênticos direitos de propriedade, políticos e econômicos.

**Artigo 32** As Cotas iniciais do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública que será **(a)** dirigida a investidores profissionais, **(b)** coordenada por sociedade(s) integrante(s) do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas pelo Fundo, com esforços restritos de colocação, na forma e de acordo com os prazos estabelecidos pela Instrução CVM 476, e **(c)** integralizada em dinheiro ("Primeira Emissão" e "Primeira Oferta", respectivamente).

**Parágrafo Único** A Primeira Emissão será realizada nos termos do Suplemento anexo ao presente sob a forma de **APÊNDICE I** a este Regulamento, e contará com um processo sistemático de geração, coleta e registro da demanda dos investidores por Cotas (procedimento de *bookbuilding*), a ser conduzido pelos distribuidores das Cotas da Primeira Emissão.

**Artigo 33** Caso considere relevante para efeitos da Política de Investimento ou para o pagamento de despesas do Fundo, a Administradora, sob as instruções dadas pela GTIS, poderá realizar emissões de novas Cotas por meio de ofertas subsequentes ("Novas Cotas" e "Ofertas Subsequentes", respectivamente), sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que dentro do Capital Autorizado.

**Parágrafo 1** No caso da emissão de Novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, o Preço de Emissão das Novas Cotas objeto da respectiva Oferta Subsequente será fixado pela GTIS, de acordo com um dos seguintes critérios **(a)** o preço de fechamento das Cotas na B3 no Dia Útil anterior à aprovação da emissão das Novas Cotas, **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo (cota de fechamento) do Dia Útil anterior à aprovação da emissão das Novas Cotas, dividido pelo número de Cotas em circulação, **(c)** o preço médio de negociação das Cotas na B3, nos 30 (trinta) dias imediatamente anteriores ao dia da aprovação da emissão das Novas Cotas, **(d)** por meio de um procedimento de *bookbuilding* conforme previsto na Legislação Aplicável, **(e)** o valor líquido do Fundo (*net asset value* – NAV), com base nos relatórios de avaliação atualizados dos Imóveis do Fundo dividido pelo número de Cotas, **(f)** o valor contábil das Cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas, avaliado numa data especificada na deliberação escrita da Administradora que aprovou a emissão dessas Novas Cotas e a respectiva Oferta Subsequente, **(g)** a perspectiva de rentabilidade do Fundo, ou **(h)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, avaliado em uma data especificada na deliberação escrita da Administradora que aprovou a emissão dessas Novas Cotas e a respectiva Oferta Subsequente. Nos demais casos, o Preço de Emissão das Novas Cotas deverá ser fixado pela Assembleia Geral, com a devida consideração à recomendação da GTIS.

**Parágrafo 2** Os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de Novas Cotas na proporção das Cotas do Fundo de que forem titulares, conforme data-base a ser definida pela Administradora no ato único que aprovar a emissão das Novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado ou conforme decidido pela Assembleia Geral que deliberar pela emissão das Novas Cotas, conforme o caso. A menos que outros critérios tenham sido aprovados pelos Cotistas em Assembleias Gerais em Ofertas Subsequentes fora do Capital Autorizado, o direito de preferência deverá ser exercido por um período mínimo de dez (10) Dias Úteis a partir **(a)** da data do anúncio de início da distribuição das Novas Cotas da Oferta Subsequente, quando o prospecto preliminar tiver sido previamente divulgado ao mercado durante os procedimentos de oferta nos termos da Instrução CVM 400, **(b)** de cinco (5) Dias Úteis após a data do anúncio de início da distribuição das Novas Cotas da Oferta Subsequente, quando o prospecto preliminar não tiver sido divulgado ao mercado durante os procedimentos de oferta, nos termos da Instrução CVM 400, ou **(c)** da data de divulgação do comunicado de início da distribuição das Novas Cotas, se a distribuição estiver isenta de registro nos termos da Instrução CVM 476.

**Parágrafo 3** Os Cotistas poderão ceder seus direitos de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros ou negociá-los no mercado secundário administrado pela B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

**Parágrafo 4** É admitido que nas novas emissões de Cotas, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da Administradora, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo previsto no ato que aprovar a nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada no instrumento a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, observada a legislação em vigor.

**Parágrafo 5** As Novas Cotas assegurarão a seus titulares os mesmos direitos conferidos aos Cotistas existentes do Fundo.

**Parágrafo 6** Sem prejuízo de suas atribuições regulamentares, a Administradora, com o auxílio da GTIS, deverá submeter a proposta de emissão de Novas Cotas dentro do Capital Autorizado à apreciação prévia pelo Conselho Diretivo.

**Artigo 34** Em caso de emissão de Novas Cotas acima do limite do Capital Autorizado, a emissão e o valor das Novas Cotas serão definidos pela Assembleia Geral.

**Parágrafo Único** A colocação das Novas Cotas como parte de uma Oferta Subsequente poderá ser objeto de distribuição pública, de acordo com a Instrução CVM 400 ou a Instrução CVM 476, no segmento de negociação da B3, com ou sem esforços de distribuição internacional.

**Artigo 35** Entre a data de integralização de Cotas e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de integralização de Cotas serão mantidos em Ativos Financeiros até que sejam alocados em Ativos Imobiliários, sem necessidade de observância dos percentuais descritos no **Artigo 23** acima.

**Artigo 36** Ocorrendo a subscrição e a integralização de Cotas em qualquer Oferta, o Cotista preencherá, conforme aplicável, formulário de pedido de reserva e/ou o Boletim de Subscrição e o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, certificando ter tomado conhecimento e concordado com **(a)** o conteúdo deste Regulamento; **(b)** os riscos associados ao investimento no Fundo; **(c)** a Política de Investimento; e **(d)** a possibilidade de perdas em relação ao seu investimento no Fundo.

**Artigo 37** As Novas Cotas poderão ser integralizadas em dinheiro ou com Imóveis Alvo, conforme definido: **(a)** pela Administradora, sob as instruções dadas pela GTIS, em caso de emissão dentro do Capital Autorizado; ou **(b)** pelos Cotistas na respectiva Assembleia Geral que deliberar a emissão, conforme recomendação da GTIS, em caso de emissão fora do Capital Autorizado.

**Parágrafo Único** Em qualquer dos casos acima, a integralização de Novas Cotas em Imóveis Alvo por meio de uma contribuição em ativos será baseada em relatório de avaliação de tais Imóveis Alvo: **(a)** elaborado por sociedade especializada que atenda aos requisitos estabelecidos na Legislação Aplicável; e **(b)** aprovado pela Assembleia Geral, na mesma data de formalização da subscrição ou de acordo com as regras e termos estabelecidos no Boletim de Subscrição.

## **Capítulo V                      Negociação e Transferência**

**Artigo 38** As Cotas serão negociadas no mercado secundário com a B3, dentro do ambiente da

bolsa de valores.

**Artigo 39** A negociação de frações de Cotas é proibida.

**Artigo 40** Em caso de morte ou incapacidade de um Cotista, até ao momento da transferência das Cotas desse Cotista para seu sucessor legal, o representante do espólio ou o Cotista incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações para com a Administradora que eram de responsabilidade de tal Cotista, observada Legislação Aplicável.

## Capítulo VI Remuneração

### Taxa de Administração

**Artigo 41** A Administradora fará jus a uma taxa anual equivalente a 1,0% (um por cento) sobre **(a)** o valor de mercado, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos FII, ou **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item (a) deste **Artigo 41** ("Taxa de Administração"), sendo certo que, durante o primeiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento), durante o segundo ano após a data da primeira integralização de Cota, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,7% (sete décimos por cento), e durante o terceiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,9% (nove décimos por cento); em qualquer caso, incidente sobre (a) ou (b) acima, conforme aplicável.

**Parágrafo 1** A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga em Dias Úteis dividindo-se a taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora para o período relevante no ou até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da prestação dos serviços.

**Parágrafo 2** O valor mínimo da Taxa de Administração será equivalente a (i) no primeiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano; (ii) no segundo ano após a data da primeira integralização de Cotas, 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano; (iii) em qualquer ano subsequente, 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano; em qualquer dos casos, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo de acordo com as demonstrações financeiras anuais auditadas.

**Parágrafo 3** A Taxa de Administração incluirá pagamentos devidos à Administradora, Escriturador, à GTIS e ao Custodiante, sendo que os valores atribuídos à GTIS serão especificados no Contrato de Gestão e Consultoria, e não incluirá os valores correspondentes aos outros Encargos do Fundo, que serão debitados ao Fundo de acordo com as disposições deste Regulamento e das regras em vigor.

**Artigo 42** A Administradora, na qualidade de representante do Fundo e por conta e ordem do Fundo, poderá determinar que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo a seus prestadores de serviços que tenham sido contratados pela Administradora incluindo, sem limitação, a GTIS, desde que a soma dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

### Taxa de Performance e outras taxas

**Artigo 43** Além da sua parcela da Taxa de Administração, a GTIS terá direito a uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo que exceder uma Taxa Interna de Retorno equivalente ao IPCA acrescido linearmente a um *spread* de 5,5% (cinco inteiros e cinco

décimos por cento) ao ano sobre o valor de emissão das Cotas ("Taxa de Performance").

**Parágrafo 1** Para efeitos de cálculo da Taxa de Performance: **(a)** a rentabilidade será calculada pelo método do ativo, isto é, pelo resultado do Fundo durante o Período de Apuração (conforme definido abaixo), e não pelo método do passivo; e **(b)** "rentabilidade" será entendida como a valorização das Cotas bem como as distribuições feitas aos Cotistas, da data em que ocorrer a integralização ou distribuição até a data do cálculo da Taxa de Performance, sempre de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% \times (\text{Maior valor entre } (\text{Market Value} - \text{Benchmark Value}) \text{ e } 0)$$

Em que:

$$\text{Benchmark} = (5.5\% + (\text{IPCA}_{\text{end}} / \text{IPCA}_{\text{begin}})^{(12/N)) - 1$$

$\text{IPCA}_{\text{end}}$  = IPCA no mês anterior ao término do Período de Apuração;

$\text{IPCA}_{\text{begin}}$  = IPCA no mês anterior ao início do Período de Apuração;

"N" = número de meses no Período de Apuração;

*Market Value* = significa o valor de mercado das Cotas calculado com base no preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance (ou o número de pregões disponíveis na data da primeira provisão), sendo que, em caso de impossibilidade de cálculo do valor de mercado das Cotas com base no preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões (ou o número de pregões disponíveis na data da primeira provisão) imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance, deverá ser considerado como *Market Value* o que for maior entre (a) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo (cota de fechamento) do último Dia Útil do Período de Apuração, e (b) o valor de mercado das Cotas, conforme apurado por meio de laudo de avaliação elaborado por consultor especializado independente, a ser debitado como Encargo do Fundo, com data-base no encerramento do Período de Apuração, devendo o consultor ser uma das seguintes empresas: CBRE, Cushman & Wakefield ou JLL; e

*Benchmark Value* = significa a rentabilidade que representa uma Taxa Interna de Retorno igual à do *Benchmark* no Período de Apuração, calculada com base (a) no valor inicial das Cotas na Primeira Oferta, para o primeiro Período de Apuração; ou (b) no *Market Value* do Período de Apuração imediatamente anterior, para Períodos de Apuração subsequentes, considerando a somatória das contribuições, amortizações e/ou distribuições de rendimentos distribuídos pelo Fundo durante o respectivo Período de Apuração.

Em qualquer situação, a Taxa de Performance será devida e paga em relação a Períodos de Apuração subsequentes somente em relação à rentabilidade do Fundo (a qual, para fins de esclarecimento, inclui a valorização das Cotas bem como as distribuições feitas aos Cotistas) calculada no respectivo Período de Apuração que for maior que o valor da cota base das Cotas no início de tal Período de Apuração.

**Parágrafo 2** A Taxa de Performance será calculada, provisionada na apuração de resultado mensalmente e paga, se devida, a cada 5 (cinco) anos contados do último dia útil do mês da data da primeira integralização das Cotas da Primeira Oferta, e assim sucessivamente ("Período de Apuração"). Quanto do aniversário do Período de Apuração, a GTIS deverá notificar a Administradora sobre o cálculo da Taxa de Performance, e esta terá um prazo máximo de 5 (cinco) dias para análise e validação do cálculo de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão e Consultoria. Após a validação do cálculo, o Fundo deverá pagar a Taxa de Performance em moeda corrente nacional à GTIS no 5º (quinto) Dia Útil do segundo mês

seguinte ao do término do prazo de validação referido acima.

**Parágrafo 3** Em caso de insuficiência de recursos em caixa para pagamento da Taxa de Performance, incluindo aplicações financeiras ou investimentos líquidos, a Administradora, após a validação do cálculo enviado pela GTIS conforme o **Parágrafo 2**, deverá convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a possibilidade de pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance por meio da dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à GTIS, com a consequente emissão de Cotas do Fundo, limitado a 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado, devido e não pago, da Taxa de Performance. Caso os Cotistas deliberem pelo pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance mediante dação em pagamento com Cotas do Fundo, a Assembleia Geral deverá deliberar, adicionalmente, sobre a emissão de novas Cotas do Fundo pelo valor de mercado das Cotas (conforme critério previsto no **Parágrafo 1**, item "Market Value", acima) e em volume suficiente para assegurar a subscrição de Cotas pela GTIS em valor correspondente ao crédito remanescente resultante da Taxa de Performance apurada no respectivo Período de Apuração, incluindo a possibilidade de exercício do direito de preferência e utilização de sobras de Cotas para garantir a subscrição pelo Gestor. Caso a dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à GTIS atinja o limite de 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado, devido e não pago, da Taxa de Performance e o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade dos valores excedentes ao limite em questão, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes, até que o valor total apurado da Taxa de Performance seja devidamente adimplido.

**Parágrafo 4** Caso a Assembleia Geral referida no **Parágrafo 3** acima **(a)** não aprove o pagamento da Taxa de Performance em Cotas, **(b)** não atinja o quórum suficiente para essa deliberação, **(c)** não seja instalada em primeira ou segunda convocação por qualquer motivo, ou **(d)** não seja convocada pela Administradora em até 30 (trinta) dias do envio da notificação contendo o cálculo da Taxa de Performance pela GTIS; então a Taxa de Performance deverá ser paga em dinheiro à GTIS até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da realização da Assembleia Geral nas hipóteses (a), (b) e (c), acima, ou no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte após o decurso do prazo referido na hipótese (d), acima. Caso o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade do valor total apurado da Taxa de Performance, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes pelo Fundo, até que o valor total devido a tal título seja devidamente adimplido.

**Parágrafo 5** Caso haja a aprovação do pagamento da Taxa de Performance em Cotas nos termos do **Parágrafo 3** acima, mas, por qualquer motivo, não for possível alocar todo o crédito devido à GTIS a título de Taxa de Performance em novas Cotas do Fundo, então o saldo remanescente deverá ser pago em dinheiro nas mesmas condições previstas no **Parágrafo 4** acima.

**Parágrafo 6** Em caso de destituição da GTIS por qualquer motivo nos termos do Contrato de Gestão e Consultoria, a Taxa de Performance será apurada e, se devida, paga à GTIS no ato da destituição. Nesses casos, todos os procedimentos dispostos no *caput* e nos parágrafos deste **Artigo 43** deverão ser aplicados na máxima extensão factível, com as seguintes exceções: **(a)** a GTIS enviará o cálculo da Taxa de Performance em até 5 (cinco) dias após ter recebido a notificação enviada pela Administradora informando sobre a destituição; **(b)** a Administradora validará o cálculo em um prazo não superior a 5 (cinco) dias e o Fundo pagará a Taxa de Performance à GTIS em dinheiro no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao do escoamento do prazo de validação referido acima; **(c)** o Período de Apuração será alternativamente (i) o período entre a data da primeira integralização de Cotas e a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, ou (ii) o período entre o último aniversário do Período de Apuração e a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, conforme aplicável; **(d)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente

anteriores à data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, ou, na impossibilidade de apuração do valor de mercado na forma acima, deverá ser utilizado o critério alternativo descrito no item "*Market Value*" no **Parágrafo 1** tendo como data-base a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição; e **(e)** não será permitido o pagamento da Taxa de Performance por meio de dação em pagamento conforme disposto no **Parágrafo 3** acima, salvo se diversamente negociado entre GTIS e Fundo quando do evento de destituição.

**Parágrafo 7** Em caso de incorporação, fusão, liquidação ou qualquer reorganização do Fundo que resulte na transferência parcial ou total dos Ativos do Fundo, a Taxa de Performance será apurada e, se devida, paga à GTIS no ato de cada um dos eventos referidos acima. Nesses casos, todos os procedimentos dispostos no *caput* e nos parágrafos deste **Artigo 43** deverão ser aplicados na máxima extensão factível, com as seguintes exceções: **(a)** a GTIS enviará o cálculo da Taxa de Performance em até 5 (cinco) dias após a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo; **(b)** a Administradora validará o cálculo em um prazo não superior a 5 (cinco) dias e o Fundo pagará a Taxa de Performance à GTIS em dinheiro no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao do escoamento do prazo de validação referido acima; **(c)** o Período de Apuração será alternativamente (i) o período entre a data da primeira integralização de Cotas e a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, ou (ii) o período entre o último aniversário do Período de Apuração e a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, conforme aplicável; **(d)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, ou, na impossibilidade de apuração do valor de mercado na forma acima, deverá ser utilizado o critério alternativo descrito no item "*Market Value*" no **Parágrafo 1** tendo como data-base a data de convocação da Assembleia Geral; **(e)** em caso de ausência de recursos em caixa para pagamento da Taxa de Performance, o Fundo pagará à GTIS o saldo remanescente da Taxa de Performance com uma proporção sobre os Ativos do Fundo pelo seu valor justo, conforme determinado no laudo de avaliação mais atualizado dos ativos do Fundo preparado de acordo com as leis aplicáveis; e **(f)** não será permitido o pagamento da Taxa de Performance por meio de dação em pagamento conforme disposto no **Parágrafo 3** acima, salvo se diversamente negociado entre GTIS e Fundo quando do evento em questão.

**Parágrafo 8** No caso dos eventos descritos no **Parágrafo 6** e no **Parágrafo 7** acima ("Evento(s)"), a GTIS fará jus a uma taxa de performance complementar ("Taxa de Performance Complementar") se, no período de 12 (doze) meses após a ocorrência de qualquer dos Eventos, o Fundo venda, seja incorporado ou promova qualquer reorganização que, direta ou indiretamente, transfira parte ou a totalidade dos Ativos do Fundo que compunham a sua carteira à época do Evento. Nessa hipótese, se a venda for realizada em um valor maior que o valor de avaliação dos Ativos do Fundo à época do Evento ("Valor Inicial"), a Taxa de Performance Complementar será equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença entre o Valor Inicial e o efetivo valor de venda de tais Ativos do Fundo, acrescido de quaisquer valores distribuídos ao Fundo ou aos Cotistas em decorrência dos Ativos do Fundo (amortizações, resgates, juros sobre capital próprio, redução de capital, etc.) e descontada a Taxa Interna de Retorno equivalente ao IPCA acrescido de um spread de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o Valor Inicial. Para os fins de cálculo da Taxa de Performance Complementar, será considerado o período entre a data do respectivo Evento e a data da efetiva transferência dos Ativos do Fundo.

**Parágrafo 9** A cada emissão de Cotas ou Novas Cotas, o Fundo poderá cobrar, a critério exclusivo e conjunto da Administradora e da GTIS, uma Taxa de Distribuição Primária, que será

paga pelos subscritores no momento da subscrição de tais Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária a ser potencialmente cobrada, nenhuma taxa de entrada será cobrada dos Cotistas. Além disso, nenhuma taxa de saída será cobrada dos Cotistas.

## **Capítulo VII Assembleia Geral**

**Artigo 44** A Administradora enviará aos Cotistas convocação **(a)** com 30 (trinta) dias de antecedência da data de cada Assembleia Geral ordinária anual, e **(b)** com 15 (quinze) dias de antecedência da data de cada Assembleia Geral extraordinária, por correspondência ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas em uma Assembleia Geral sanará qualquer defeito no envio de convocação da Assembleia Geral.

**Artigo 45** A convocação da Assembleia Geral, que deverá incluir data, horário e local da Assembleia Geral, bem como a ordem do dia, listará expressamente todos os assuntos a serem deliberados. A Assembleia Geral não poderá deliberar sobre qualquer outro assunto que não os que estiverem incluídos na ordem do dia.

**Parágrafo 1** A Administradora disponibilizará na data em que for feita a convocação de qualquer Assembleia Geral: **(a)** em sua página na Internet; **(b)** no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na Internet; e **(c)** se aplicável, na página na Internet do administrador do mercado organizado no qual as Cotas do Fundo são admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício fundamentado do direito de voto pelos Cotistas na Assembleia Geral e todas essas informações permanecerão disponíveis aos Cotistas em cada uma dessas páginas da Internet até a data da Assembleia Geral.

**Parágrafo 2** O Cotista ou o grupo de Cotistas que represente pelo menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou um Representante dos Cotistas eleito nos termos deste Regulamento poderão solicitar que a Administradora convoque uma Assembleia Geral, no prazo de 30 (trinta) dias a partir do recebimento de tal solicitação.

**Parágrafo 3** Por ocasião da Assembleia Geral anual, os titulares de pelo menos 3% (três por cento) das Cotas emitidas, calculadas com base na presença registrada no Registro de Cotistas do Fundo na data em que for feita convocação da respectiva Assembleia Geral, poderão solicitar por escrito à Administradora a inclusão de assuntos na ordem do dia da Assembleia Geral, que se tornará ordinária e extraordinária, desde que tal solicitação **(a)** seja acompanhada de todos os documentos necessários para o exercício do direito de voto, de maneira totalmente fundamentada, dos Cotistas, observadas as disposições da Legislação Aplicável, e **(b)** seja apresentada com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data da respectiva Assembleia Geral.

**Parágrafo 4** Caso os Cotistas utilizem a prerrogativa do **Parágrafo 3** acima, a Administradora deverá divulgar a todos os Cotistas e à GTIS, conforme aplicável, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias antes da data da respectiva Assembleia Geral, a solicitação para incluir deliberações na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral, bem como os documentos enviados pelos Cotistas solicitantes.

**Artigo 46** Sem prejuízo dos demais poderes previstas neste Regulamento, é da exclusiva responsabilidade da Assembleia Geral deliberar sobre:

- a)** as demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas apresentadas pela Administradora;
- b)** alteração deste Regulamento, exceto nos casos previstos no **Parágrafo 2** deste **Artigo 46**
- c)** destituição da Administradora e indicação do administrador fiduciário substituto, a ser nomeado



após a destituição da Administradora;

- d) emissão de Novas Cotas além do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução ou liquidação do Fundo e o procedimento de distribuição dos Ativos do Fundo aos Cotistas no contexto de qualquer dissolução ou liquidação;
- g) alteração do mercado no qual as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação de qualquer laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- i) eleição e destituição de Representantes de Cotistas, sua remuneração e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, conforme o artigo 25 da Instrução CVM 472 e o **Capítulo VIII** deste Regulamento;
- j) qualquer alteração no prazo de duração do Fundo;
- k) aprovação de atos que constituam potencial conflito de interesses, conforme previsto nos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472; e
- l) alterações na Taxa de Administração.

**Parágrafo 1** A realização de uma Assembleia Geral ordinária anual para tomar as demonstrações financeiras é obrigatória e deverá ocorrer dentro de 120 (cento e vinte) dias a partir do encerramento do exercício social e após decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da disponibilização aos Cotistas das demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas.

**Parágrafo 2** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação da Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(a)** da necessidade de cumprimento da Legislação Aplicável, **(b)** de exigências expressas (i) da CVM, (ii) de administrador do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, ou (iii) de entidade autorreguladora com jurisdição sobre o Fundo, nos termos da Legislação Aplicável e de acordo com a CVM, **(c)** da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou de prestadores de serviços do Fundo, ou **(d)** quando envolver redução da Taxa de Administração, da taxa de custódia ou outras taxas pagas pelo Fundo.

**Parágrafo 3** As alterações mencionadas no **Parágrafo 2** acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência escrita, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da sua implementação, com exceção da redução das taxas pagas pelo Fundo mencionadas acima, relativamente às quais os Cotistas serão imediatamente notificados.

**Artigo 47** A Assembleia Geral será realizada com a presença de qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral. Não obstante o acima exposto, as matérias previstas nos **itens b), c), e), f), h), k) e l)** do **Artigo 46** deverão ser aprovadas pelos Cotistas que representem, pelo menos, a maioria das Cotas presentes na Assembleia Geral e que também representem: **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(b)** no mínimo a metade das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 1** As percentagens mencionadas no *caput* deste **Artigo 47** serão determinadas com base no número de Cotas emitidas e em circulação e registradas em nome de um ou mais

Cotistas, conforme indicado no Registro de Cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral, devendo a Administradora informar na convocação da Assembleia Geral o quórum e a percentagem de Cotas necessárias para aprovar cada um dos assuntos a serem discutidos na respectiva Assembleia Geral.

**Parágrafo 2** Somente os Cotistas inscritos no Registro de Cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores nomeados há menos de 1 (um) ano poderão votar na Assembleia Geral.

**Parágrafo 3** As seguintes pessoas não podem votar em Assembleias Gerais, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo ou por aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas presentes na Assembleia Geral ou em uma procuração especificamente referente à Assembleia Geral para a qual será dada autorização de voto:

- a) a Administradora, o Consultor Especializado ou o Gestor;
- b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora, do Consultor Especializado ou do Gestor;
- c) Partes Relacionadas à Administradora, ao Consultor Especializado ou ao Gestor;
- d) outros prestadores de serviços do Fundo e seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, em caso de deliberação referente a qualquer laudo de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- f) um Cotista em Conflito de Interesses em relação a qualquer matéria a ser votada (devendo tal Conflito de Interesses ser divulgado pelo Cotista por escrito à Administradora).

**Parágrafo 4** Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação da Assembleia Geral contemple essa possibilidade, estabeleça os critérios para essa forma de voto e não exclua a realização da Assembleia Geral, no local e horário estabelecidos, com deliberações a serem aprovadas pelos votos dos presentes e os recebidos por correspondência e/ou por correio eletrônico.

**Parágrafo 5** Cada Cota dá a seu titular o direito a 1 (um) voto em cada Assembleia Geral sobre cada matéria discutida pelos Cotistas.

**Artigo 48** A critério da Administradora, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações dos Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral, a qual deverá ser respondida pelos Cotistas no prazo mínimo de 15 (quinze) dias a partir da data de envio da consulta formal, na qual **(a)** os Cotistas darão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e **(b)** as deliberações serão tomadas de acordo com os quóruns estabelecidos no **Artigo 47** acima e desde que as formalidades previstas neste Regulamento e nas regras aplicáveis sejam observadas.

**Artigo 49** A Administradora disponibilizará, no prazo de 8 (oito) dias após a data de sua realização, a ata de cada Assembleia Geral aos Cotistas.

## **Capítulo VIII Conselho Diretivo**

**Artigo 50** O Fundo disporá de um conselho diretivo, cujas principais funções serão a supervisão e, quando aplicável, orientação das decisões de investimento a serem tomadas pela Administradora,

conforme orientação da GTIS, em Ativos Imobiliários, bem como o monitoramento das atividades e do desempenho do Fundo, entre outras atribuições previstas neste Capítulo ("Conselho Diretivo").

**Artigo 51** O Conselho Diretivo terá as seguintes atribuições:

- a) supervisionar as decisões de investimento a serem tomadas pela Administradora, conforme orientação da GTIS, em Ativos Imobiliários;
- b) monitorar as atividades e o desempenho do Fundo, incluindo os serviços prestados pela Administradora e pela GTIS;
- c) dar parecer aos Cotistas em relação a qualquer assunto a ser submetido à deliberação da Assembleia Geral;
- d) analisar, considerar e emitir parecer aos Cotistas sobre qualquer situação de Conflito de Interesses ou operações com Partes Relacionadas que requeiram aprovação em Assembleia Geral, em conformidade com este Regulamento e com a Instrução CVM 472;
- e) avaliar e discutir qualquer relatório de avaliação ou material técnico, no caso de haver uma reavaliação relevante de preços dos Ativos Imobiliários;
- f) apreciar a proposta de emissão de Novas Cotas dentro do Capital Autorizado apresentada pela Administradora, com o auxílio da GTIS, sem prejuízo da atribuição da Administradora de tomar as medidas cabíveis para aprovar a emissão nos termos da Legislação Aplicável; e
- g) acompanhar e supervisionar a realização de Investimentos Conjuntos, nos termos do **Capítulo XIV** abaixo.

**Parágrafo Único** No âmbito de suas atribuições enquanto Gestor e Consultor Especializado do Fundo, a GTIS deverá seguir as recomendações e/ou decisões tomadas pelos membros do Conselho Diretivo.

**Artigo 52** O Conselho Diretivo será composto por 7 (sete) membros que exercerão seus mandatos por um período de 1 (um) ano, prorrogável por períodos iguais e sucessivos, os quais serão nomeados em cada Assembleia Geral ordinária anual, observadas as disposições do artigo 26 da Instrução CVM 472, de acordo com os seguintes critérios:

- a) 3 (três) membros serão nomeados pela GTIS; e
- b) 4 (quatro) membros serão eleitos pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de acordo com uma lista de membros independentes sugerida pela GTIS (ou qualquer outro membro proposto por um Cotista em tal Assembleia Geral), com conhecimento técnico (*know-how*) no mercado imobiliário e que não deverão ser empregados, sócios ou Partes Relacionadas da Administradora ou da GTIS, devendo ainda representar, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 1** Os membros eleitos do Conselho Diretivo informarão a Administradora, o Consultor Especializado ou o Gestor e os Cotistas acerca de quaisquer circunstâncias que possam impedi-los de desempenhar suas funções.

**Parágrafo 2** Os membros do Conselho Diretivo eleitos pelos Cotistas atuarão como Representantes dos Cotistas com todos os deveres e atribuições previstos na Instrução CVM 472

e neste Regulamento, conforme listados abaixo:

- a)** fiscalizar os atos da Administradora e da GTIS verificando o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- b)** emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora e da GTIS a serem submetidas às Assembleias Gerais relativas à emissão de Novas Cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- c)** denunciar à Administradora 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;
- d)** analisar no mínimo a cada trimestre as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo e emitir um parecer a esse respeito;
- e)** preparar um relatório anual contendo, no mínimo: (i) a descrição de suas atividades durante o exercício social anterior; (ii) a quantidade de Cotas detidas por cada Representante dos Cotistas; (iii) as despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (iv) seu parecer formal sobre as demonstrações financeiras anuais do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- f)** exercer as atribuições listadas acima durante a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 3** Os membros do Conselho Diretivo eleitos pelos Cotistas farão jus a uma remuneração determinada na Assembleia Geral que os elegeu, enquanto os membros do Conselho Diretivo nomeados pela GTIS não farão jus a qualquer remuneração pelo Fundo no exercício de suas funções, porém terão direito a reembolso pelo Fundo de quaisquer despesas de viagem ou outras despesas comprovadamente incorridas no exercício de suas funções enquanto membros do Conselho Diretivo, desde que aprovadas pela Administradora.

**Parágrafo 4** Todos os membros do Conselho Diretivo deverão firmar um termo de confidencialidade no momento de sua eleição, bem como um termo de posse declarando **(a)** não estarem impedidos por lei especial, **(b)** não terem sido condenados 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, mesmo que temporariamente, o acesso a cargos públicos, e **(c)** não terem sido condenados a pena de suspensão ou inabilitação temporária imposta pela CVM.

**Artigo 53** Os membros do Conselho Diretivo poderão renunciar ou ser substituídos antes do final dos respectivos mandatos.

**Parágrafo Único** Em caso de vacância de qualquer posição no Conselho Diretivo, por destituição, renúncia, morte ou interdição, será nomeado um novo membro em Assembleia Geral convocada para tal efeito pela(s) pessoa(s) que nomeou(aram) o membro cuja posição está vaga, adotando-se os mesmos critérios estabelecidos no **Artigo 52**.

**Artigo 54** Além de comparecerem à Assembleia Geral, os membros do Conselho Diretivo deverão realizar reuniões sempre que necessário e, no mínimo, 4 (quatro) reuniões por ano na sede da GTIS. Um dos membros independentes sugerido pela GTIS e eleito pelos Cotistas nos termos do **item b)** do **Artigo 52** presidirá as reuniões do Conselho Diretivo sendo também responsável pela marcação e convocação das reuniões, enviando notificação da mesma a todos os membros do Conselho Diretivo, com 5 (cinco) dias de antecedência, em primeira convocação, e 3 (três) dias de antecedência, em

segunda convocação.

**Parágrafo 1** A instalação da reunião prescindirá de quaisquer formalidades de convocação se a totalidade dos membros do Conselho Diretivo estiver presente na reunião (inclusive por videoconferência ou teleconferência, conforme o **Parágrafo 3** abaixo).

**Parágrafo 2** As reuniões do Conselho Diretivo serão instaladas com a presença de pelo menos 5 (cinco) dos membros eleitos e as decisões serão tomadas por maioria simples dos membros presentes na reunião, cabendo a cada membro direito a 1 (um) voto.

**Parágrafo 3** Qualquer membro impossibilitado de comparecer pessoalmente por qualquer motivo poderá participar de uma reunião do Conselho Diretivo por videoconferência, conferência telefônica ou equipamento de comunicação similar, por meio do qual todos os participantes da reunião podem ouvir-se mutuamente, desde que esse membro ratifique o seu voto por escrito ao presidente da reunião dentro de um prazo razoável fixado pelo presidente. Tal participação constituirá presença em pessoa na reunião e o voto escrito enviado pelo membro ao presidente da reunião substituirá a assinatura do membro em questão na respectiva ata.

**Parágrafo 4** Qualquer voto dos membros do Conselho Diretivo que participem nas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência será formalizado por comunicação escrita ou eletrônica imediatamente após a reunião, não excluindo a obrigação de elaboração e assinatura da ata da reunião pelos presentes, com a descrição da ordem do dia e das matérias discutidas. Os votos formalizados por comunicação escrita serão anexados à ata da reunião e posteriormente arquivados no escritório da Administradora.

**Parágrafo 5** Em cada reunião do Conselho Diretivo, após a deliberação e aprovação das matérias constantes da respectiva ordem do dia, o secretário da reunião lavrará a ata, que será aprovada pelos membros presentes, em cumprimento ao disposto no **Parágrafo 4** acima. Ao final de cada reunião do Conselho Diretivo, todos os membros presentes assinarão a respectiva ata, desde que esta seja coerente com as atividades conduzidas pelo Fundo.

**Parágrafo 6** As atas de cada reunião do Conselho Diretivo poderão ser consultadas na Internet, na página da Administradora ou em página dedicada ao Fundo.

**Artigo 55** Os membros do Conselho Diretivo não poderão, direta ou indiretamente, em nome próprio ou na qualidade de acionistas, Cotistas, conselheiros ou diretores, prestar serviços, controlar ou ser membros de comitês de investimento, comitês de supervisão, ocupar cargos na administração ou em conselhos/comitês consultivos de fundos de investimento e/ou sociedades que desenvolvam atividades concorrentes.

**Artigo 56** Não obstante o disposto no **Artigo 55** acima, os membros do Conselho Diretivo estarão obrigados a informar a Administradora e a GTIS de qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses.

**Parágrafo Único** No caso do **item d)** do **Artigo 51** acima, os membros nomeados pela GTIS estarão impedidos de votar caso o Conflito de Interesses ou a operação com Parte Relacionada em discussão estejam de alguma forma ligados à GTIS.

## **Capítulo IX Encargos do Fundo**

**Artigo 57** De acordo com a Instrução CVM 472, as seguintes despesas serão arcadas pelo Fundo ("**Encargos do Fundo**"): **(a)** a Taxa de Administração e a Taxa de Performance; **(b)** tributos, incluindo impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os Ativos do Fundo, os direitos e obrigações do Fundo; **(c)** gastos com

correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outras obrigações administrativas em benefício do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472; **(d)** gastos com a distribuição primária das Cotas, bem como, conforme o caso, seu registro para fins de negociação em mercado organizado de valores mobiliários, exceto caso tais gastos sejam arcados pelos cotistas subscritores no âmbito da referida distribuição mediante pagamento de taxa de distribuição primária; **(e)** honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; **(f)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relacionadas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Imóveis do Fundo e relacionadas à compra, venda ou avaliação de outros Ativos do Fundo; **(g)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, incluindo o valor de qualquer condenação que possa ser imposta ao Fundo ou para quitar qualquer ação, procedimento ou processo que envolva o Fundo; **(h)** honorários e despesas relacionados com atividades de consultoria especializada destinadas a apoiar a GTIS e a Administradora nas suas análises, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários e outros Ativos do Fundo, incluindo a contratação de empresa especializada para emitir laudo de avaliação de Imóveis Alvo a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos do **Parágrafo 1 do Artigo 23** acima; **(i)** honorários e despesas relacionados a sociedades especializadas na gestão da locação de imóveis que façam parte dos Ativos do Fundo, na exploração dos direitos de superfície, no monitoramento e acompanhamento dos Imóveis Alvo e a venda dos respectivos Imóveis Alvo e consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados para efeitos de acompanhamento, incluindo a realização de auditoria legal, econômica, financeira e operacional nos Ativos do Fundo atuais ou potenciais ou nos emissores ou cedentes dos Ativos do Fundo; **(j)** 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 da Administradora no exercício das suas funções; **(k)** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização da Assembleias Gerais, incluindo a preparação de quaisquer documentos necessários para embasar os votos fundamentados dos Cotistas; **(l)** taxa de custódia relativa aos Ativos Financeiros; **(m)** gastos decorrentes de avaliações obrigatórias; **(n)** gastos necessários à construção, desenvolvimento, reforma, manutenção, conservação e reparo dos Imóveis Alvo, incluindo, sem limitação, salários e outros valores devidos à equipe que trabalhar em tais projetos e incluindo taxas devidas pelos Imóveis Alvo, tais como as relacionadas à manutenção do condomínio e/ou da vizinhança, incluindo taxas devidas a qualquer associação de moradores, entre outras; **(o)** despesas com o registro de documentos em cartório; e **(p)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único** Quaisquer despesas não expressamente previstas como Encargos do Fundo acima deverão ser arcadas pela Administradora.

## **Capítulo X Política de Divulgação**

**Artigo 58** A Administradora fornecerá as seguintes informações periódicas sobre o Fundo à CVM e aos Cotistas: **(a)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico refletindo o conteúdo do Anexo 39-I da Instrução CVM 472; **(b)** trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico conforme o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; **(c)** dentro de 8 (oito) dias após a sua ocorrência, as atas das Assembleias Gerais ordinárias; **(d)** na data da ocorrência, um resumo das decisões tomadas nas Assembleias Gerais ordinárias, bem como nas reuniões do Conselho Diretivo; e **(e)** anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, as (i) demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas do Fundo; (ii) o relatório do auditor independente relativo às demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas do Fundo; e (iii) o formulário eletrônico de acordo com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Artigo 59** As informações especificadas acima, simultaneamente à divulgação prevista no **Artigo 58** acima, serão enviadas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos

e, conforme o caso, à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**Artigo 60** As informações ou documentos acima referidos poderão ser enviados aos Cotistas por via eletrônica ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Artigo 61** A Administradora deverá manter a todo tempo uma versão vigente e atualizada deste Regulamento em sua página na Internet.

**Artigo 62** A Administradora deverá disponibilizar ou enviar, conforme o caso, a cada Cotista, os documentos relativos ao Fundo exigidos pela Legislação Aplicável, observando a periodicidade e os prazos nela estabelecidos.

**Parágrafo Único** A Administradora é responsável por assegurar a ampla e imediata divulgação dos fatos relevantes relacionados com o Fundo, de acordo com este **Capítulo X** e com a Legislação Aplicável.

**Artigo 63** Para efeitos do **Parágrafo Único** do **Artigo 62** acima, serão considerados fatos relevantes relacionados com o Fundo: **(a)** qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora ou **(b)** qualquer outro ato ou fato que possa ter influência significativa sobre (i) o valor das Cotas (ii) a decisão do investidor de comprar, vender ou manter Cotas, ou (iii) a decisão dos Cotistas de exercer quaisquer direitos inerentes à sua titularidade das Cotas.

## **Capítulo XI Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados**

**Artigo 64** Os valores atribuídos ao Fundo a título de distribuição de ganhos de capital e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporados ao patrimônio do Fundo e serão considerados para efeitos de pagamento da Taxa de Administração, outras despesas e encargos do Fundo, devendo a Administradora, seguindo as orientações fornecidas pela GTIS, deliberar o tratamento a ser dado aos resultados do exercício encerrado.

**Artigo 65** Não obstante o acima exposto, o Fundo distribuirá aos Cotistas pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros obtidos, se houver, apurados a cada 6 (seis) meses, em regime de caixa, com base em balanço patrimonial ou balancete semestral encerrado, nos termos da Legislação Aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 10º da Lei nº 8.668/93. Caso os resultados sejam distribuídos apenas ao final do semestre, os lucros apurados serão pagos até o último Dia Útil do mês subsequente ao dos balanços semestrais, sendo que somente os Cotistas registrados no Registro de Cotistas do Fundo ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o dia 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme aplicável, terão direito a receber tais lucros.

**Artigo 66** Sem prejuízo do disposto no **Artigo 65**, o Fundo poderá preparar um balancete ou balanço patrimonial intermediário para fins de participação nos lucros, de acordo com este Regulamento e com a Legislação Aplicável, como se tais lucros fossem distribuídos mensalmente, em antecipação às distribuições semestrais, conforme decidido pela Administradora, ouvida a GTIS. Para fins de pagamento mensal antecipado das distribuições semestrais, será considerada como data-base para identificação dos Cotistas o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, sendo que o pagamento deverá ser realizado no 10º (décimo) Dia Útil do mês.

**Artigo 67** As distribuições de resultados abrangerão todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos neste **Capítulo XI**.

## **Capítulo XII Tributação**

**Artigo 68** Como regra geral, os rendimentos e ganhos atribuíveis ao Fundo que derivam dos ativos imobiliários subjacentes não estão sujeitos à tributação no nível do Fundo. A tributação só ocorrerá por IRRF incidente sobre as distribuições feitas pelo Fundo a seus Cotistas a alíquotas variáveis de acordo com a natureza jurídica e a localização de cada Cotista, como a seguir:

- a) **Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil:** os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento);
- b) **Cotistas pessoas jurídicas sediadas no Brasil:** os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), que será tratado como mera antecipação do total do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza de pessoa jurídica e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido devidos pela entidade local sobre os mesmos valores, conforme o caso, além do Programa de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social, que serão cobrados à uma alíquota conjunta de 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) sobre os rendimentos devidos pelo Fundo a tal pessoa jurídica; e
- c) **Cotistas estrangeiros:** os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), desde que o Cotista não esteja localizado em uma jurisdição de tributação favorecida ("paraíso fiscal"). Caso o Cotista estrangeiro esteja localizado em uma jurisdição de tributação favorecida, a alíquota do IRRF será aumentada para 20% (vinte por cento).

**Parágrafo 1** Não obstante o disposto nos **itens a) e c)** do *caput* deste **Artigo 68**, o Cotista que seja pessoa física fica isento do IRRF sobre os rendimentos auferidos, independentemente de seu domicílio fiscal, se o Fundo cumulativamente: **(a)** tiver um número igual ou superior a cinquenta (50) Cotistas; e **(b)** tiver as suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A isenção fiscal descrita neste **Parágrafo 1** é aplicável mesmo aos Cotistas que sejam pessoas físicas localizados em jurisdições de tributação favorecida.

**Parágrafo 2** A isenção fiscal descrita no **Parágrafo 1** deste **Artigo 68** não será concedida **(a)** ao Cotista que seja pessoa física que detenha mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e em circulação; e **(b)** ao Cotista que seja pessoa física que detenha Cotas que lhe concedam o direito de receber rendimentos em montante superior a 10% (dez por cento) do rendimento total obtido pelo Fundo no período.

**Parágrafo 3** Em qualquer caso, as distribuições feitas pelo Fundo aos Cotistas residentes no Brasil constituídos como instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, fundos de pensão, sociedades de capitalização, corretoras ou distribuidoras de títulos e valores mobiliários ou sociedades de arrendamento mercantil não estão sujeitas à incidência do IRRF.

**Parágrafo 4** Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa física ou jurídica, brasileiro ou não-residente. Entretanto, se o Fundo investir recursos em Imóvel Alvo cujo incorporador, construtor ou sócio seja um Cotista que detenha, individualmente ou em conjunto com uma Parte Relacionada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

**Artigo 69** Ganhos obtidos pelo Fundo derivados de aplicações financeiras não relacionadas a ativos imobiliários subjacentes estarão sujeitos à tributação no Fundo sob as mesmas regras aplicáveis às aplicações financeiras detidas por pessoas jurídicas - que variarão de acordo com o tipo de rendimento e o prazo de vencimento do investimento - embora o imposto de renda cobrado ali possa ser compensado contra o IRRF incidente sobre eventuais distribuições feitas pelo Fundo aos seus



Cotistas.

**Artigo 70** A Administradora e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Sem prejuízo, a Administradora deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

### **Capítulo XIII      Liquidação**

**Artigo 71** O Fundo será liquidado por deliberação de Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim ou quando da ocorrência do evento de liquidação descrito no **Artigo 72** abaixo. Os procedimentos que deverão ser seguidos em relação a qualquer liquidação do Fundo serão determinados pela Assembleia Geral no momento em que a liquidação for aprovada pela Assembleia Geral ou em qualquer Assembleia Geral subsequente. A Administradora atuará como liquidante do Fundo, salvo mediante determinação diversa da Assembleia Geral.

**Artigo 72** Os seguintes são eventos de liquidação antecipada, que resultarão na liquidação do Fundo sem a necessidade da aprovação expressa da Assembleia Geral:

- a) o desinvestimento de todos os Ativos do Fundo; ou
- b) a hipótese prevista no **0Parágrafo Único do Artigo 16** acima.

**Artigo 73** Em relação à liquidação do Fundo, o produto da liquidação e quaisquer Ativos do Fundo residuais e não vendidos deverão ser distribuídos aos Cotistas com base na participação proporcional de cada um dos Cotistas no patrimônio líquido do Fundo, observadas quaisquer obrigações remanescentes de pagar montantes ao Gestor e/ou Consultor Especializado, conforme previstas no Contrato de Gestão e Consultoria; sendo certo que não serão distribuídos Ativos do Fundo a qualquer Cotista que não tenha direito de deter tais Ativos do Fundo e que ajustes apropriados serão feitos à proporção de caixa e outros Ativos do Fundo distribuídos a cada um dos Cotistas em tais circunstâncias.

**Artigo 74** Em caso de liquidação do Fundo, um auditor independente emitirá um relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, que incluirá o período compreendido entre o encerramento do exercício social abrangido pelas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas do Fundo e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**Parágrafo Único** As notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo preparadas nos termos deste **Artigo 74** deverão indicar se a **venda dos Ativos do Fundo ocorreu em condições equitativas, de acordo** com a Legislação Aplicável, bem como a existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Artigo 75** Após a distribuição dos Ativos do Fundo de acordo com este **Capítulo XIII**, a Administradora efetuará o cancelamento do registro do Fundo, apresentando à CVM a seguinte documentação:

- a) dentro de quinze (15) dias: (i) a assinatura do termo de encerramento pela Administradora no caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que deliberou a liquidação do Fundo, conforme o caso, e (ii) o comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME; e
- b) no prazo de noventa (90) dias, a demonstração de movimentações no patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor mencionado no **Artigo 74**

## Capítulo XIV Investimentos Conjuntos

**Artigo 76** Sem prejuízo da necessidade de aprovação tomada em Assembleia Geral em caso de transações envolvendo uma situação de potencial conflito de interesses, se aplicável nos termos da regulamentação vigente, o Fundo poderá fazer Investimentos Conjuntos em Ativos Imobiliários investidos por outros investidores, incluindo outros fundos de investimento geridos pela GTIS, no Brasil ou no exterior, que cumpram as disposições abaixo:

- a) a GTIS poderá, mas não estará obrigada a, oferecer possíveis oportunidades de Investimento Conjunto a certos investidores que detenham direta ou indiretamente Cotas do Fundo, com a devida observância da parcela/percentagem de Cotas detidas, direta ou indiretamente, por esses Cotistas no Fundo;
- b) a GTIS também poderá oferecer oportunidades de Investimento Conjunto a outros investidores, nacionais ou estrangeiros, que não sejam Cotistas, e a GTIS e/ou suas Partes Relacionadas também poderão investir conjuntamente nessas oportunidades;
- c) a GTIS avaliará e definirá as regras aplicáveis a cada Investimento Conjunto incluindo, mas não se limitando à, (i) concessão dos direitos de preferência aos Cotistas do Fundo para participar no Investimento Conjunto; (ii) implementação de Investimentos Conjuntos por meio de Fundos Paralelos, outros fundos de investimento geridos pela GTIS ou suas afiliadas; e (iii) definição da necessidade de reunir investidores que tenham manifestado interesse em participar nas oportunidades de Investimento Conjunto oferecidas pela GTIS em Fundos Paralelos;
- d) a GTIS definirá a participação a ser alocada, como parte de qualquer Fundo Paralelo, a cada investidor que tenha manifestado interesse em participar no Investimento Conjunto, bem como a participação a ser alocada a cada Fundo Paralelo como parte da sociedade investida;
- e) devido ao direito concedido à GTIS de estruturar, a seu exclusivo critério, os Investimentos Conjuntos em Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, não é possível à GTIS antecipar a participação que o Fundo terá nos Investimentos Conjuntos e que, com base nos Investimentos Conjuntos, o Fundo pode deter participações minoritárias, desde que as regras de governança corporativa estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor tenham sido cumpridas; e
- f) no caso de Investimentos Conjuntos feitos por Fundos Paralelos, a GTIS definirá se os Fundos Paralelos e o Fundo celebrarão acordo de quotistas/cotistas/acionistas, ou qualquer documento semelhante, garantindo operações conjuntas do Fundo e dos Fundos Paralelos enquanto investidores no ativo alvo do Investimento Conjunto. Nesse sentido, mesmo que a GTIS, por qualquer razão, seja substituída como Gestor ou como Consultor Especializado do Fundo e/ou dos Fundos Paralelos, os direitos do Fundo enquanto quotista/cotistas/acionista e/ou proprietário dos ativos alvos do Investimento Conjunto serão, na medida do possível, preservados.

**Parágrafo 1** Se houver oportunidades de Investimento Conjunto, a GTIS poderá notificar seus investidores sobre tais oportunidades por escrito. Os investidores que receberem tal notificação terão um período de 10 (dez) dias a partir do recebimento da comunicação para manifestar por escrito sua intenção de fazer o Investimento Conjunto. Se o prazo acima expirar sem a manifestação dos investidores que tenham recebido a notificação, sua ausência de resposta será presumida como falta de interesse no referido Investimento Conjunto.

**Parágrafo 2** Para efeitos desta disposição, estará caracterizada uma situação de Investimento Conjunto caso, cumulativamente, **(a)** a GTIS tenha poder de decisão efetivo sobre a composição dos investidores das empresas que serão investidas pelo Fundo, e **(b)** exista

espaço para alocação de recursos de investidores sem que já existam parceiros predeterminados e/ou estratégicos para as sociedades devidamente definidos para preencher esse espaço.

## **Capítulo XV      Correspondência Eletrônica**

**Artigo 77**      O correio eletrônico (e-mail) é considerado uma forma válida de correspondência entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para a notificação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal, desde que cada Cotista confirme expressamente que é um método de comunicação satisfatório para tais fins.

## **Capítulo XVI      Exercício Social**

**Artigo 78**      O exercício social do Fundo se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

## **Capítulo XVII      Litígios**

**Artigo 79**      O Fundo, seus Cotistas, a Administradora, o Custodiante, o Escriturador, o Consultor Especializado e o Gestor submeterão à arbitragem todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida pelos mesmos de forma amigável. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM-B3") de acordo com seu Regulamento e Arbitragem (as "Regras") em vigor no momento em que a arbitragem for iniciada, sempre de acordo com este Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

**Parágrafo 1**      O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro e o(s) requerido(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação pela CAM-B3 nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos co-árbitros nomeados pelas partes no prazo de 15 (quinze) dias da confirmação do último árbitro. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se alguma das partes na arbitragem não nomear seu(s) árbitro(s), a CAM-B3 deverá proceder a tais nomeações de acordo com as Regras.

**Parágrafo 2**      A arbitragem será conduzida em português. Os árbitros decidirão com base no direito brasileiro.

**Parágrafo 3**      A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral.

**Parágrafo 4**      O procedimento de arbitragem será conduzido de forma confidencial. Isso inclui qualquer ação judicial relacionada com a arbitragem.

**Parágrafo 5**      Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes na arbitragem e constituirá um título executivo judicial vinculativo, fazendo com que as partes na arbitragem tenham a obrigação de cumprir a determinação contida na sentença arbitral, independentemente da homologação judicial. Os custos e honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados incorridos pelas partes na arbitragem, incluindo honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral, considerando o grau das reivindicações concedidas e indeferidas. O tribunal arbitral não terá competência para impor honorários advocatícios sucumbenciais à parte vencida.

**Parágrafo 6**      Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão demandar na

Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a concessão de qualquer medida cautelar ou provisória, conforme permitido pela Legislação Aplicável. O requerimento a uma autoridade judicial de concessão tais medidas ou de implementação de quaisquer medidas determinadas pelo tribunal arbitral não será considerado uma infração ou uma renúncia ao compromisso arbitral e não afetará os poderes relevantes reservados ao tribunal arbitral. Quanto a outras medidas judiciais disponíveis nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, as partes neste ato elegem a competência exclusiva da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da referida lei não será interpretada como uma renúncia aos direitos previstos neste **Artigo 79** ou à arbitragem como o único mecanismo de solução de controvérsias.

**Parágrafo 7** Em decorrência desta cláusula arbitral, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante requerimento deste ao juízo competente, a cuja jurisdição as partes se submetem nos termos do **Parágrafo 6** acima. O tribunal arbitral também poderá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelos tribunais judiciais.

**Parágrafo 8** A CAM-B3 (se antes da assinatura dos Termos de Referência) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos Termos de Referência) poderão, a pedido de uma das partes nas arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer uma das partes, mesmo que não sejam todas partes em ambos os procedimentos, e este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores a qualquer título, se **(a)** os compromissos arbitrais forem compatíveis; e **(b)** não houver danos injustificáveis causados a uma das partes nas arbitragens consolidadas. Nesse caso, a competência para consolidar recairá sobre o primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será final e vinculante para todas as partes nas arbitragens consolidadas.

**Parágrafo 9** A Administradora não atuará como árbitro nem atuará de outra forma na resolução de litígios entre os signatários do presente em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui pactuados e a atuação da Administradora é restrita às disposições deste Regulamento no tocante a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas Partes.

**APÊNDICE I**  
**AO REGULAMENTO DO**  
**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**Definições**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>"Administrador"</b>         | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 2</b> deste Regulamento;  |
| <b>"Anbima"</b>                | Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;   |
| <b>"Assembleia Geral"</b>      | Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo, ordinária ou extraordinária;  |
| <b>"Ativos do Fundo"</b>       | Significa os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e os Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo;   |
| <b>"Ativo Financeiro"</b>      | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 26</b> deste Regulamento;   |
| <b>"Ativo Imobiliário"</b>     | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 23</b> deste Regulamento;   |
| <b>"B3"</b>                    | Significa <b>B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, que está autorizada pela CVM a administrar mercados organizados de valores mobiliários; |
| <b>"Boletim de Subscrição"</b> | Significa o boletim de subscrição de Cotas, que deverá especificar as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, se aplicável;  |
| <b>"Brasil"</b>                | Significa a República Federativa do Brasil;  |
| <b>"CAM-B3"</b>                | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 79</b> deste Regulamento;   |
| <b>"Capital Autorizado"</b>    | Significa o limite de R\$ 8.000.000.000,00 (oito bilhões de reais) para novas emissões de Cotas pela Administradora, conforme instruções da GTIS, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral;  |
| <b>"CNPJ/ME"</b>               | Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia;   |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| "Código Anbima"                    | Significa o Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para a Administração de Recursos de Terceiros, conforme vigente;   |
| "Código Civil"                     | Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos, que institui o Código Civil;  |
| "Conflito de Interesses"           | Significa qualquer situação em que a Administradora, o Consultor Especializado, o Gestor, os Representantes dos Cotistas, quaisquer Cotistas cuja participação no Fundo seja igual ou superior a 10% (dez por cento), seus representantes ou procuradores e/ou uma Parte Relacionada à Administradora, ao Gestor ou ao Consultor Especializado tenham um interesse pessoal, seja ele real, potencial, direto ou indireto, na resolução de uma questão ou negócio específico relacionado ao Fundo e/ou aos Ativos do Fundo. As seguintes situações, entre outras potenciais, são consideradas conflitos de interesses: <b>(a)</b> a aquisição, locação, arrendamento ou exploração, direta ou indireta, do direito de superfície, pelo Fundo, de imóveis pertencentes à Administradora, ao Consultor Especializado, ao Gestor ou a uma Parte Relacionada dos mesmos; <b>(b)</b> a venda, locação, arrendamento ou exploração direta ou indireta dos direitos de superfície de quaisquer Imóveis do Fundo que tenham como contraparte a Administradora, o Consultor Especializado, o Gestor ou uma Parte Relacionada a esses; <b>(c)</b> a aquisição, direta ou indireta, pelo Fundo, de imóveis pertencentes a devedores da Administradora, do Consultor Especializado, do Gestor ou de uma Parte Relacionada a esses, mediante prova de inadimplemento do devedor; <b>(d)</b> a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas à Administradora para a prestação de quaisquer dos serviços mencionados no artigo 31 da Instrução CVM 472; e <b>(e)</b> a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários emitidos pela Administradora e/ou pelo Consultor Especializado, pelo Gestor ou por uma Parte Relacionada a esses, mesmo com a finalidade de atender às suas necessidades de liquidez nos termos da Instrução CVM 472; |
| "Conselho Diretivo"                | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 50</b> deste Regulamento;  |
| "Consultor Especializado"          | Significa o consultor imobiliário do Fundo contratado pela Administradora, conforme previsto na Instrução CVM 472. A GTIS atuará como Consultor Especializado do Fundo, conforme previsto no Contrato de Gestão e Consultoria;  |
| "Contrato de Gestão e Consultoria" | Significa o Contrato de Gestão e Consultoria celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e a GTIS, que regerá os termos e condições da relação entre o Fundo e a GTIS como Consultor Especializado e como Gestor do Fundo;   |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>"Cota"</b>              | Significa uma cota emitida pelo Fundo;   |
| <b>"Cotista"</b>           | Significa um detentor de Cotas;  |
| <b>"Custodiante"</b>       | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 4</b> deste Regulamento;  |
| <b>"CVM"</b>               | Significa a Comissão de Valores Mobiliários;   |
| <b>"Dia Útil"</b>          | Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, no Estado ou no Município de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;  |
| <b>"Diretrizes Anbima"</b> | Significa as Regras e Procedimentos Anbima do Código Anbima;   |
| <b>"Encargos do Fundo"</b> | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 57</b> deste Regulamento;   |
| <b>"Escriturador"</b>      | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 5</b> deste Regulamento;  |
| <b>"Evento(s)"</b>         | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 43, Parágrafo 8</b> , deste Regulamento;  |
| <b>"FII"</b>               | Significa Fundos de Investimento Imobiliário;  |
| <b>"Fundo"</b>             | Significa o GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário;   |
| <b>"Fundos Paralelos"</b>  | Significa outros fundos de investimento geridos pela GTIS;   |
| <b>"Gestor"</b>            | Significa o gestor da carteira do Fundo contratado pela Administradora, conforme previsto na Instrução CVM 472. A GTIS atuará como Gestor do Fundo, conforme previsto no Contrato de Gestão e Consultoria;   |
| <b>"GTIS"</b>              | Significa a <b>GTIS Partners Brasil Gestão, Consultoria em Investimentos e Participações Ltda.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 165, 17º andar, sala 80, parte, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.172.045/0001-18, autorizada pela CVM para exercício profissional de administração de |

|   |  |
|---|--|
|   | carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.514, de 8 de março de 2021, que atuará como Gestor e Consultor Especializado do Fundo, observadas as disposições deste Regulamento;  |
| <b>“Imóveis do Fundo”</b>                     | Significa os Imóveis Alvo adquiridos pelo Fundo;   |
| <b>“Imóveis Alvo”</b>                         | Possui o significado a ele atribuído no <b>Artigo 22</b> deste Regulamento.  |
| <b>“Instituições Financeiras Autorizadas”</b> | São uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro;   |
| <b>“Instrução CVM 400”</b>                    | Significa a Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a distribuição pública de valores mobiliários nos mercados primário e secundário;  |
| <b>“Instrução CVM 472”</b>                    | Significa a Instrução nº 472, emitida pela CVM em 31 de outubro de 2008, conforme alterada ao longo do tempo, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos FIIs;   |
| <b>“Instrução CVM 476”</b>                    | Significa a Instrução nº 476, emitida pela CVM em 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ao longo do tempo, que dispõe acerca da realização de ofertas públicas de valores mobiliários distribuídos com esforços restritos de colocação;   |
| <b>“Instrução CVM 558”</b>                    | Significa a Instrução nº 558, emitida pela CVM em 26 de março de 2015, conforme alterada de tempos em tempos, que regulamenta a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários;  |
| <b>“Investimento Conjunto”</b>                | Significa a composição dos recursos investidos pelo Fundo em Ativos Imobiliários, que também são aplicados por outros investidores, inclusive outros fundos de investimento, administrados ou não pela GTIS, no Brasil ou no exterior, em conformidade com o disposto no <b>Artigo 76</b> deste Regulamento; |
| <b>“IPCA”</b>                                 | Significa o ajuste da inflação pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo  |



|                      |  |
|----------------------|--|
|                      | em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que reflita o IPCA da melhor maneira possível;  |
| <b>"IRRF"</b>        | Significa o imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza retido na fonte;  |
| <b>"Justa Causa"</b> | <p>Para fins deste Regulamento, significa a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações <b>(a)</b> pela GTIS: (i) culpa grave, dolo, má-fé, fraude ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, desde que comprovados, conforme decisão de mérito proferida em primeira instância; ou (ii) comprovada violação material de quaisquer de suas obrigações, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme reconhecida em decisão proferida pelo Colegiado da CVM; ou (iii) suspensão que não seja revertida no prazo de até 90 (noventa) dias ou cancelamento do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Instrução CVM 558 pela CVM; ou <b>(b)</b> pela GTIS ou por seus sócios e diretores: (i) prática de crime contra o sistema financeiro ou contra o mercado de capitais, de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo, confirmadas em decisão de mérito em primeira instância (isto é, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada) cujo eventual recurso, se interposto, não seja recebido com efeito suspensivo; (ii) prática de infrações graves no mercado de capitais, conforme definido nas normas específicas da CVM, (iii) prática de atividades ilícitas no mercado financeiro ou de capitais que restrinja ou impeça, temporária ou permanentemente, a atuação nos mercados financeiro e/ou de capitais, confirmada por decisão judicial irrecorrível contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (iv) suspensão que não seja revertida no prazo de até 90 (noventa) dias ou cancelamento do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Instrução CVM 558 pela CVM. Fica estabelecido que a Justa Causa não deve ser fundamento para destituição dos demais prestadores de serviços do Fundo, e tampouco impactará a remuneração devida aos demais prestadores de serviços. A GTIS não poderá ser destituída por Justa Causa por conta de eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previstos em Legislação Aplicável.</p> <p>Caso qualquer das decisões de mérito mencionadas nos itens acima venha a ser revertida conforme decisão final e irrecorrível, os efeitos econômicos relacionados àquela também serão revertidos. Exemplificativamente, caso a GTIS venha a ser destituída sem Justa Causa e posteriormente venha a ser determinada a Justa Causa em decisão final e irrecorrível, quaisquer valores recebidos pela GTIS durante tal período deverão ser devolvidos ao Fundo. Da mesma forma, caso decisão final e irrecorrível determine que não houve Justa Causa (tendo havido decisão de mérito reconhecendo inicialmente a Justa Causa), a GTIS fará jus a todos os valores devidos resultantes do exercício de suas atividades, incluindo sua parcela devida da Taxa de Administração e a Taxa de Performance;</p> |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>"LCI"</b>                  | Significam Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931/04 e emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;  |
| <b>"Legislação Aplicável"</b> | Significa a Constituição Federal do Brasil de 1988 e todos os tratados, estatutos, leis, decretos, resoluções, portarias, normas e regulamentações aplicáveis, nas esferas municipais, estaduais ou federais, bem como as orientações e decisões proferidas pelos tribunais, incluindo os tribunais estaduais, federais, de justiça, trabalhistas, militares e eleitorais, bem como os tribunais superiores e o Supremo Tribunal Federal, em cada caso conforme em vigor de tempos em tempos; |
| <b>"Lei nº 7.684/88"</b>      | Significa a Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada;  |
| <b>"Lei nº 8.668/93"</b>      | Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe acerca da constituição e do regime tributário dos FIIs;   |
| <b>"Lei nº 9.779/99"</b>      | Significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;  |
| <b>"Lei nº 10.931/04"</b>     | Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;   |
| <b>"Lei nº 13.097/15"</b>     | Significa a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme alterada;   |
| <b>"LH"</b>                   | Significam Letras Hipotecárias, emitidas nos termos da Lei nº 7.684/88 e emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;   |
| <b>"LIG"</b>                  | Significam Letras Imobiliárias Garantidas, emitidas nos termos da Lei nº 13.097/15;   |
| <b>"Novas Cotas"</b>          | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 33</b> deste Regulamento;  |
| <b>"Oferta"</b>               | Significa a Primeira Oferta ou qualquer Oferta Subsequente;   |
| <b>"Ofertas Subsequentes"</b> | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 33</b> deste Regulamento;  |
| <b>"Outros Ativos"</b>        | Tem o significado atribuído no Parágrafo 3 do <b>Artigo 23</b> ;  |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>"Parte"</b>                    | Significa qualquer parte, requerente ou requerida, num procedimento de arbitragem, nos termos do <b>Capítulo XVII</b> deste Regulamento;   |
| <b>"Parte Indenizável"</b>        | Significa a Administradora, o Gestor, o Consultor Especializado s ou qualquer Parte Relacionada a esses, ou seu representante ou procurador quando atuar em nome do Fundo, bem como qualquer pessoa nomeada pela Administradora, o Gestor ou o Consultor Especializado para atuar em nome do Fundo quando qualquer uma dessas pessoas tiver sofrido danos e perdas decorrentes umas das outras e tiver, portanto, direito à indenização, nos termos deste Regulamento;   |
| <b>"Parte Relacionada"</b>        | Significa qualquer <b>(a)</b> empresa controlada; <b>(b)</b> acionista; <b>(c)</b> diretor; <b>(d)</b> sociedade cujo diretor também seja diretor da Administradora, do Consultor Especializado ou do Gestor, exceto quando o cargo de tal diretor seja exercido em comitê ou comissão estabelecidos de acordo com os estatutos sociais, regulamentos ou contratos sociais, desde que tal diretor ocupe um cargo executivo; ou <b>(e)</b> parentes de até segundo grau das pessoas listadas nos itens (a) a (c). Na hipótese do item (d), a CVM deverá ser consultada previamente; |
| <b>"Período de Apuração"</b>      | Tem o significado atribuído no <b>Parágrafo 2 do Artigo 43</b> deste Regulamento;  |
| <b>"Política de Investimento"</b> | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 22</b> deste Regulamento;   |
| <b>"Preço de Emissão"</b>         | Significa o preço devido pelos investidores do Fundo pela subscrição de Cotas, que deverá ser estabelecido <b>(a)</b> no ato único da Administradora que aprovar a emissão das Cotas e sua distribuição aos investidores, dentro do Capital Autorizado, ou <b>(b)</b> na ata da Assembleia Geral que aprovar a emissão de Novas Cotas e a Oferta Subsequente, caso o Capital Autorizado tenha sido ultrapassado;   |
| <b>"Primeira Emissão"</b>         | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 32</b> deste Regulamento;   |
| <b>"Primeira Oferta"</b>          | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 32</b> deste Regulamento;   |
| <b>"Regras"</b>                   | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 79</b> deste Regulamento;   |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>“Regras e Procedimentos Anbima”</b></p>                           | <p>Significa as Regras e Procedimentos Anbima do Código de Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 12 de agosto de 2019;</p>   |
| <p><b>“Regras e Procedimentos Anbima para Classificação do FII”</b></p> | <p>Significa as Regras e Procedimentos Anbima para Classificação do FII nº 10, de 23 de maio de 2019”;</p>   |
| <p><b>“Regulamento”</b></p>   | <p>Significa este Regulamento que rege o Fundo;</p>  |
| <p><b>“Representante dos Cotistas”</b></p>                              | <p>Significa o representante dos Cotistas a que se refere o artigo 25 da Instrução CVM 472, que poderá ser eleito na Assembleia Geral seguindo as disposições deste Regulamento e da regulamentação em vigor;</p>  |
| <p><b>“Taxa de Administração”</b></p>                                   | <p>Tem o significado atribuído no <b>Artigo 41</b> deste Regulamento;</p>  |
| <p><b>“Taxa de Distribuição Primária”</b></p>                           | <p>Significa uma taxa a ser potencialmente cobrada sobre as Cotas objeto de uma Oferta, que será paga pelos investidores interessados em adquirir tais Cotas, a ser determinada a cada emissão de Cotas, para cobrir os custos de distribuição, entre outros, <b>(a)</b> a taxa de distribuição, <b>(b)</b> a comissão de distribuição, <b>(c)</b> os honorários advocatícios de contratações para fins da estruturação de tal Oferta, <b>(d)</b> taxas de registro na CVM, <b>(e)</b> taxas de registro e distribuição na B3, <b>(f)</b> custos com produção e divulgação de anúncios oficiais e materiais de marketing, conforme aplicáveis, <b>(g)</b> custos com cartório ou correspondência, conforme aplicáveis, e <b>(h)</b> outros custos com <i>roadshow</i> ou custos relacionados com as Ofertas;</p> |
| <p><b>“Taxa de Performance”</b></p>                                     | <p>Tem o significado atribuído no <b>Artigo 43</b> deste Regulamento;</p>  |
| <p><b>“Taxa de Performance Complementar”</b></p>                        | <p>Tem o significado atribuído no <b>Artigo 43, Parágrafo 8</b>, deste Regulamento;</p>  |
| <p><b>“Taxa Interna de Retorno”</b></p>                                 | <p>Significa a taxa de desconto por ano expressa como um percentual anual, utilizando a composição mensal acumulada, à qual o valor presente líquido de mercado das Cotas menos o valor presente líquido do Preço de Emissão pago por Cota no ato da subscrição é igual a zero. Para efeitos do cálculo da Taxa Interna de Retorno mensal nos presentes termos <b>(a)</b> todas as contribuições pelos e distribuições aos Cotistas no ou antes do 15º (décimo quinto) dia de qualquer mês fiscal serão tratadas como tendo sido feitas,</p>   |

|  |  |
|--|--|
|  | conforme aplicável, no 1º (primeiro) dia desse mês fiscal; e <b>(b)</b> todas as contribuições e distribuições aos Cotistas após o 15º (décimo quinto) dia de qualquer mês fiscal serão tratadas como tendo sido feitas, conforme o caso, no 1º (primeiro) dia do mês fiscal imediatamente seguinte; |
| <b>“Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento”</b> | Significa o termo de adesão por meio do qual o investidor deve declarar que conheceu e compreendeu os termos e disposições deste Regulamento, em especial os relacionados com a política de investimento e os fatores de risco;  |
| <b>“Valor Inicial”</b>                                     | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 43, Parágrafo 8</b> , deste Regulamento.  |

**APÊNDICE I**  
**AO REGULAMENTO DO**  
**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**Suplemento à Primeira Emissão de Cotas**

|  |  |
|--|--|
| <b>Montante Total da Oferta</b>                                  | R\$ 855.000.000,00 (oitocentos e cinquenta e cinco milhões de reais).  |
| <b>Quantidade de Cotas da Oferta:</b>                            | 8.550.000 (oito milhões, quinhentos e cinquenta mil) Cotas.  |
| <b>Preço por Cota:</b>   | R\$ 100,00 (cem reais).  |
| <b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Oferta</b> | Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta.  |
| <b>Número de Séries</b>  | Única.   |
| <b>Forma de Distribuição:</b>                                    | Distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, sob regime de melhores esforços de colocação.   |
| <b>Tipo de Distribuição:</b>                                     | Primária.  |
| <b>Público Alvo da Oferta:</b>                                   | Investidores profissionais, na forma do art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.   |
| <b>Período de Subscrição</b>                                     | Significa até 6 (seis) meses após a divulgação do comunicado de início da oferta, podendo ser encerrada a qualquer tempo, sendo que a divulgação do comunicado de encerramento poderá ser feita em até 5 (cinco) Dias Úteis do encerramento de fato dos esforços de colocação.                         |
| <b>Coordenador Líder:</b>  | <b>XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78. |

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 6ª (SEXTA) ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO  
GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/ME Nº 36.200.677/0001-10

Pelo presente "*Instrumento Particular de 6ª (Sexta) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("Instrumento de Alteração"):

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários em 31 de outubro de 2008, conforme alterada, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.200.677/0001-10 ("Fundo");

**CONSIDERANDO QUE** o Fundo, desde a sua constituição, não foi operacionalizado e se encontra inativo, ficando entendido, a esse respeito, que o Fundo não possui quaisquer cotistas nesta data;

**CONSIDERANDO QUE** a Administradora e a GTIS, após alinhamentos com potenciais investidores no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas do Fundo deliberada no "*Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Alteração ao Regulamento do Odashi – Fundo de Investimento Imobiliário*", de 10 de junho de 2020, cujos termos foram posteriormente aditados pelo "*Instrumento Particular de 2ª (Segunda) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", de 10 de dezembro de 2020, pelo "*Instrumento Particular de 3ª (Terceira) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", de 12 de março de 2021, pelo "*Instrumento Particular de 4ª (Quarta) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", de 14 de abril de 2021 decidiram cancelar a oferta;

**CONSIDERANDO QUE**, em 18 de junho de 2021, a Administradora e a GTIS decidiram rerratificar a oferta pública de distribuição de cotas do Fundo pelo "*Instrumento Particular de 5ª (Quinta) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII*";

**RESOLVE** a Administradora:

- (i) reformar e consolidar o Regulamento, passando este a vigorar na forma constante do **Anexo I** deste Instrumento de Alteração;
- (ii) rerratificar os termos e condições relativos à primeira oferta pública de Cotas, aprovando a distribuição da primeira oferta pública de Cotas do Fundo com esforços restritos de colocação, cujas características encontram-se dispostas no Suplemento da Oferta, constante do **Anexo II** deste Instrumento de Alteração; e
- (iii) aprovar a celebração de aditamento ao "*Contrato de Gestão de Carteira e Consultoria Especializada*" celebrado em 12 de março de 2021 entre o Fundo e a **GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na rua Professor Atilio Innocenti, nº 165, 17º andar, Sala 80, parte, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.172.045/0001-18, com interveniência-anuência da Administradora, conforme aditado em 18 de junho de 2021 ("Contrato"), de modo a endereçar as alterações ao Regulamento aprovadas nos termos do item (i) acima.

Os termos definidos em letras maiúsculas utilizados neste Instrumento de Alteração e aqui não definidos terão o significado a eles atribuídos no Regulamento do Fundo, conforme o caso.

Sendo assim, a Administradora assina o presente instrumento em 1 (uma) via.

São Paulo, 22 de julho de 2021.

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
por:

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 6ª (SEXTA) ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO  
GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/ME Nº 36.200.677/0001-10

**ANEXO I**  
**REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

*(o Anexo segue nas páginas seguintes)*

*(restante desta página intencionalmente deixada em branco)*

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 6ª (SEXTA) ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO  
GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/ME Nº 36.200.677/0001-10

**ANEXO II**  
**SUPLEMENTO DA PRIMEIRA OFERTA**

*Termos em letras maiúsculas que não estejam expressamente definidos neste Suplemento terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.*

|  |  |
|--|--|
| <b>Montante Total da Oferta</b>                                  | R\$ 717.300.000,00 (setecentos e dezessete milhões, trezentos mil reais).  |
| <b>Quantidade de Cotas da Oferta:</b>                            | 7.173.000 (sete milhões, cento e setenta e três mil) Cotas.  |
| <b>Preço por Cota:</b>   | R\$ 100,00 (cem reais).  |
| <b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Oferta</b> | Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta.  |
| <b>Número de Séries:</b>   | Única  |
| <b>Forma de Distribuição:</b>                                    | Distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de melhores esforços de colocação.   |
| <b>Tipo de Distribuição:</b>                                     | Primária   |
| <b>Público Alvo da Oferta:</b>                                   | Investidores profissionais, na forma do art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.   |
| <b>Período de Subscrição</b>                                     | Significa até 6 (seis) meses após a divulgação do comunicado de início da oferta, podendo ser encerrada a qualquer tempo, sendo que a divulgação do comunicado de encerramento deverá ser feita em até 5 (cinco) dias contados de seu encerramento.  |
| <b>Coordenador Líder:</b>  | <b>XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78. |

---

**REGULAMENTO DO**  
**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/ME nº 36.200.677/0001-10

---

Datado de 22 de julho de 2021.

## ÍNDICE

|                      |  |    |
|----------------------|--|----|
| <b>Capítulo I</b>    | <b>O Fundo</b> .....   | 3  |
| <b>Capítulo II</b>   | <b>Administração e Prestação de Serviços</b> .....   | 3  |
| <b>Capítulo III</b>  | <b>Objetivo e Política de Investimento</b> .....   | 11 |
| <b>Capítulo IV</b>   | <b>Emissão, Distribuição e Subscrição de Cotas</b> .....                                     | 13 |
| <b>Capítulo V</b>    | <b>Negociação e Transferência</b> .....  | 15 |
| <b>Capítulo VI</b>   | <b>Remuneração</b> .....   | 16 |
| <b>Capítulo VII</b>  | <b>Assembleia Geral</b> .....  | 20 |
| <b>Capítulo VIII</b> | <b>Conselho Diretivo</b> .....   | 22 |
| <b>Capítulo IX</b>   | <b>Encargos do Fundo</b> .....   | 25 |
| <b>Capítulo X</b>    | <b>Política de Divulgação</b> .....  | 26 |
| <b>Capítulo XI</b>   | <b>Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados</b> .....                            | 27 |
| <b>Capítulo XII</b>  | <b>Tributação</b> .....  | 27 |
| <b>Capítulo XIII</b> | <b>Liquidação</b> .....  | 29 |
| <b>Capítulo XIV</b>  | <b>Investimentos Conjuntos</b> .....   | 29 |
| <b>Capítulo XV</b>   | <b>Correspondência Eletrônica</b> .....  | 31 |
| <b>Capítulo XVI</b>  | <b>Exercício Social</b> .....  | 31 |
| <b>Capítulo XVII</b> | <b>Litígios</b> .....  | 31 |
| <b>APÊNDICE I</b>    | <b>AO REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</b> ..... | 33 |
| <b>APÊNDICE II</b>   | <b>AO REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</b> ..... | 42 |

**REGULAMENTO DO  
GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**Capítulo I O Fundo**

**Artigo 1** **GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.200.677/0001-10, constituído sob a forma de condomínio fechado ("Fundo"), é regido por este Regulamento e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial **(a)** os artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil; **(b)** a Instrução CVM 472; **(c)** a Lei nº 8.668/93; e **(d)** o Código Anbima.

**Parágrafo 1** Os termos e expressões utilizados neste Regulamento iniciados em maiúscula, no singular ou no plural, têm os significados que lhes são especificamente atribuídos no **APÊNDICE I** a este Regulamento, que é parte integrante e inseparável do mesmo.

**Parágrafo 2** Observadas as limitações ora estabelecidas, a carteira do Fundo é gerida ativamente e, devido a sua estratégia de investimento, o Fundo é classificado como FII de Renda Gestão Ativa – subcategoria Logística de acordo com as regras da Anbima, nos termos do Código Anbima, das Regras e Procedimentos do Código Anbima de Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos Anbima para Classificação do FII.

**Parágrafo 3** A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

**Parágrafo 4** Não obstante o disposto no **Parágrafo 3** acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo, os Cotistas, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da Legislação Aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

**Parágrafo 5** O Fundo é destinado a investidores em geral.

**Parágrafo 6** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**Capítulo II Administração e Prestação de Serviços**

**Artigo 2** A administração fiduciária do Fundo será exercida pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"). A Administradora fará jus à Taxa de Administração pela prestação dos seus serviços ao Fundo.

**Artigo 3** No âmbito de suas atribuições, conforme o artigo 29, § 1º, da Instrução CVM 472, a Administradora contratou a **GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 165, 17º andar, sala 80, parte, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.172.045/0001-18 ("GTIS") como Gestor e Consultor Especializado do Fundo, que será a entidade responsável por orientar a Administradora na seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos relacionados aos ativos e modalidades operacionais que integram a carteira do Fundo, sem a participação e/ou interferência de qualquer conselho consultivo, comitê de investimento, comitê técnico ou outro comitê, exceto nos casos em que a aprovação da Assembleia Geral possa ser necessária ou sempre que for necessário o parecer do

Conselho Diretivo, conforme previsto neste Regulamento.

**Artigo 4** Os serviços de custódia e tesouraria relacionados aos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão prestados pela Administradora (“Custodiante”). Não obstante, a Administradora poderá, a qualquer momento, contratar um prestador de serviços para atuar como Custodiante do Fundo e, nesse caso, **(a)** a Administradora terá o direito de substituir o Custodiante ao longo do tempo, desde que o custodiante substituto seja aceito pela GTIS, e **(b)** o Custodiante deverá ser substituído em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo previsto neste Regulamento.

**Artigo 5** Os serviços de escrituração das Cotas serão realizados pela Administradora (“Escriturador”). Não obstante, a Administradora pode, a qualquer momento, contratar um prestador de serviços para atuar como Escriturador do Fundo e, nesse caso, **(a)** a Administradora terá o direito de substituir o Escriturador ao longo do tempo, desde que o escriturador substituto seja aceito pela GTIS, e **(b)** o Escriturador deverá ser substituído em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo previsto neste Regulamento.

**Artigo 6** O Fundo conta com serviços independentes de auditoria prestados por uma sociedade de auditoria independente de primeira linha devidamente autorizada pela CVM a desempenhar tal atividade dentro do mercado de valores mobiliários, indicada de comum acordo pela Administradora e pela GTIS (“Auditor Independente”).

**Artigo 7** O Fundo poderá contratar um formador de mercado para suas Cotas, por orientação da GTIS à Administradora, sem a necessidade de se realizar uma Assembleia Geral, desde que este não seja parte relacionada à Administradora, ao Gestor e/ou ao Consultor Especializado, nos termos do artigo 31-A, §§ 1º e 2º, da Instrução CVM 472.

#### Deveres da Administradora

**Artigo 8** A Administradora detém poderes amplos e gerais para administrar o Fundo e poderá, sem prejuízo das suas demais obrigações nos termos da Legislação Aplicável, incluindo, sem limitação, aquelas dispostas no artigo 32 da Instrução CVM 472, e nos termos deste Regulamento:

- a)** proceder à venda de Imóveis do Fundo ou à aquisição de Imóveis Alvo existentes ou que possam vir a integrar os Ativos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, sem necessidade de aprovação pela Assembleia Geral, exceto em caso de Conflito de Interesses;
- b)** proceder ao registro, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar na matrícula dos Imóveis do Fundo e dos demais Ativos do Fundo, conforme o caso, que estes e aqueles (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- c)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (ii) as atas e livros de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos Ativos do Fundo e às operações do Fundo; (iv) registros contábeis segregados relacionados às operações e aos Ativos do Fundo; e (v) os arquivos dos pareceres e relatórios do auditor independente, dos Representantes dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, nos termos dos artigos 29 e 32 da Instrução CVM 472;

- d) celebrar os documentos e realizar todas as operações necessárias à execução dos investimentos de recursos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, com as instruções dadas pela GTIS e diligenciando para exercer todos os direitos relacionados aos Ativos do Fundo e às atividades do Fundo;
- e) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- f) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que devem ser arcadas pelo Fundo ou por meio da Taxa de Distribuição Primária, de acordo com este Regulamento;
- g) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM os títulos e valores mobiliários adquiridos pelo Fundo, nos termos deste Regulamento e da Legislação Aplicável;
- h) no caso de ser informado sobre a instauração de processo administrativo pela CVM, manter a documentação referida no **item c)** deste **Artigo 8** até o término do referido processo;
- i) divulgar informações a autoridades governamentais e aos Cotistas, de acordo com e dentro dos prazos previstos neste Regulamento e na Legislação Aplicável, incluindo as obrigações de divulgação de informações previstas no Capítulo VII da Instrução CVM 472;
- j) manter a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo atualizada junto à CVM;
- k) cumprir as disposições deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;
- l) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, supervisionando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos projetos imobiliários sob sua responsabilidade;
- m) abrir e operar contas bancárias em nome do Fundo;
- n) representar o Fundo em litígios, em juízo ou fora dele, bem como realizar acordos no âmbito de qualquer ação judicial ou processo administrativo contra o Fundo;
- o) solicitar admissão à negociação das Cotas emitidas pelo Fundo em mercado organizado;
- p) deliberar a emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado ou o desdobramento e/ou agrupamento das Cotas; e
- q) exercer suas atividades de boa-fé e com transparência, diligência e lealdade para com o Fundo e para com os Cotistas, de acordo com a Legislação Aplicável.

**Parágrafo 1** Observadas as responsabilidades atribuídas à GTIS nos termos deste Regulamento, a Administradora tem poderes para representar o Fundo, em juízo e fora dele, e para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à sua administração a fim de atingir seus objetivos, incluindo a outorga de procurações, podendo praticar todos os atos necessários à administração do Fundo com estrita observância aos limites deste Regulamento e da Legislação Aplicável.

**Parágrafo 2** Na data deste Regulamento, a Administradora declara que tem total autonomia e independência no desempenho das suas funções e não se encontra em uma posição que possa resultar em Conflito de Interesses em relação ao Fundo e/ou aos Cotistas. A Administradora informará os Cotistas acerca de qualquer evento que possa colocá-lo em

situação da qual possa surgir um Conflito de Interesses em relação ao Fundo e/ou aos Cotistas.

#### Deveres do Gestor e Consultor Especializado

**Artigo 9** Não obstante os deveres e obrigações impostos à Administradora, ao Gestor e ao Consultor Especializado nos termos do presente Regulamento e da Legislação Aplicável, bem como as disposições do Contrato de Gestão e Consultoria, as seguintes funções serão exercidas pela GTIS:

- a)** identificar, selecionar, avaliar e monitorar os Ativos do Fundo e quaisquer outros ativos que possam se tornar parte dos Ativos do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento;
- b)** monitorar e avaliar oportunidades com relação aos Ativos Imobiliários ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, incluindo a realização de benfeitorias aos Imóveis do Fundo e renegociação de contratos, bem como o desenvolvimento de relacionamentos com os locatários dos Imóveis do Fundo;
- c)** instruir a Administradora a adquirir e/ou alienar Imóveis Alvo para o Fundo, conforme o caso, de acordo com a Política de Investimento;
- d)** orientar e instruir a Administradora a celebrar e/ou firmar contratos e outros negócios jurídicos relacionados à administração dos Imóveis 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;
- e)** monitorar o desempenho do Fundo;
- f)** representar o Fundo, inclusive votando em seu nome, em todas as assembleias de acionistas e/ou reuniões de sócios de sociedades investidas e em assembleias de condôminos dos condomínios que façam parte dos Ativos Imobiliários ou perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outro ente público no tocante à administração dos Ativos Imobiliários, observada a política de voto da GTIS disponível no *website*: <https://www.gtispartners.com/our-firm-pt-documents>;
- g)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis do Fundo, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- h)** discutir propostas de locação de Imóveis do Fundo com locatários ou empresas contratadas para prestar serviços de administração de locações de Imóveis do Fundo;
- i)** reportar à Administradora, nos termos da Legislação Aplicável, ao Conselho Diretivo e/ou aos Cotistas, conforme o caso, quaisquer questões relativas ao desempenho de suas atividades e outros assuntos relacionados às operações e ao desempenho do Fundo, inclusive mediante elaboração de relatórios de performance relativos à carteira do Fundo;
- j)** sugerir alterações a este Regulamento à Administradora;
- k)** dar instruções à Administradora com relação a litígios judiciais ou administrativos envolvendo o Fundo, em juízo ou fora dele, incluindo instruções para dar quitação a qualquer processo judicial



ou administrativo contra o Fundo, conforme o caso;

- l)** deliberar sobre a amortização das Cotas do Fundo com a distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas, de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Regulamento; e
- m)** instruir a Administradora a convocar Assembleias Gerais, quando necessárias, de acordo com este Regulamento.

**Parágrafo Único** A GTIS deverá agir a todo tempo no melhor interesse do Fundo, devendo transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor e/ou Consultor Especializado, conforme o caso.

**Artigo 10** A GTIS, na qualidade de Gestor, irá gerir diretamente: **(a)** os Ativos Financeiros e **(b)** os Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento. A GTIS, na qualidade de Consultor Especializado, será responsável pela identificação, seleção, avaliação, monitoramento e, por meio de instruções à Administradora nesse sentido, aquisição ou alienação para o Fundo de Imóveis Alvo existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento.

**Parágrafo Único** Conforme previsto no artigo 29, § 2º, da Instrução CVM 472, os Imóveis Alvo a serem detidos pelo Fundo serão adquiridos diretamente pela Administradora, sob orientação da GTIS, conforme disposto no **item c)** do **Artigo 9** acima.

Parâmetros de Atuação da Administradora, do Gestor e do Consultor Especializado

**Artigo 11** É vedado à Administradora e à GTIS, conforme aplicável, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos e Ativos do Fundo:

- a)** receber depósitos em sua conta corrente;
- b)** conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- c)** contrair ou efetuar empréstimos;
- d)** prestar fiança, aval, garantia, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- e)** aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- f)** aplicar recursos na aquisição de Cotas do Fundo;
- g)** vender Cotas à prestação, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- h)** prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i)** ressalvada a hipótese de aprovação da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;
- j)** constituir ônus reais sobre os Imóveis do Fundo;
- k)** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na

Instrução CVM 472;

- l)** realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- m)** realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- n)** praticar qualquer ato de liberalidade, conforme previsto na Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único** A proibição prevista no item j) acima não impede que o Fundo adquira Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus e gravames reais antes de seu ingresso entre os Ativos do Fundo.

**Artigo 12** A Administradora e a GTIS não serão solidariamente responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Cotistas ou por qualquer patrimônio líquido negativo do Fundo, mas serão responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Cotistas dentro de suas respectivas competências quando ocorrerem por culpa, dolo, fraude ou violação a qualquer lei ou regulamentação expedida pela CVM e aplicável ao Fundo ou a este Regulamento. Portanto, caso haja quaisquer demandas de terceiros, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível ação judicial, procedimento arbitral ou processo administrativo) sofridos ou incorridos pela Administradora, pela GTIS ou qualquer uma de suas Partes Indenizáveis, o Fundo deverá manter tais partes isentas de responsabilidade e ressarcir-las de quaisquer dessas demandas, desde que **(a)** tais demandas, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de quaisquer possíveis ações judiciais, procedimentos arbitrais ou processos administrativos) surjam devido a ou estejam relacionados com as atividades do Fundo e os Imóveis do Fundo; e **(b)** as perdas e danos que não tenham decorrido unicamente de: (i) dolo, culpa ou fraude da Parte Indenizável; (ii) violação substancial de regulamentação da CVM ou deste Regulamento, ou de qualquer outra regulamentação ou lei à qual a Administradora, o Gestor ou o Consultor Especializado estejam sujeitos; ou (iii) qualquer evento definido como *Justa Causa*, em todos os casos dos itens (a) e (b) acima, de acordo com uma decisão de primeira instância. Caso exista uma apólice de seguro que cubra o risco da conduta adotada pela Parte Indenizável, essa Parte Indenizável será indenizada pelos custos e despesas incorridos nos termos dessa apólice de seguro, antes de fazer jus à indenização ora prevista.

**Artigo 13** A Administradora e a GTIS estão obrigados a cumprir, na medida de suas respectivas atribuições, o disposto na Instrução CVM 617, de 5 de dezembro de 2019, e na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alteradas, com o objetivo de prevenir e combater atividades relacionadas a crimes de "lavagem de dinheiro", ou a ocultação de bens, direitos e valores identificados por tais normativos, e, na medida de suas respectivas obrigações, não realizar, oferecer, prometer, autorizar, dar, aceitar ou receber direta ou indiretamente subornos ou quaisquer outros pagamentos similares que possam violar quaisquer disposições de qualquer lei ou regulamentação aplicável no Brasil ou em outras jurisdições relativas a pagamentos de subornos, em particular a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e o *United States Foreign Corrupt Practices Act*. Para os fins deste Regulamento, suborno ou corrupção são entendidos como qualquer vantagem, financeira ou não, oferecida, prometida, autorizada, implementada ou direta ou indiretamente recebida ou dada a outra pessoa, independentemente do exercício de serviço público, com a finalidade de se obter qualquer tipo de vantagem ilícita ou não consistente com a atividade desenvolvida.

**Artigo 14** Não obstante o disposto neste Regulamento, a Administradora e a GTIS deverão

também observar os termos e condições estabelecidos no Contrato de Gestão e Consultoria.

**Parágrafo Único** Caso qualquer cláusula do Contrato de Gestão e Consultoria seja considerada ilegal, nula, ineficaz ou inválida, nos termos deste Regulamento e da Legislação Aplicável, as disposições afetadas serão substituídas por outras que, na medida do possível, prevejam efeitos semelhantes, ao passo que caso qualquer das disposições nele previstas seja incompatível com as disposições deste Regulamento, estas últimas deverão prevalecer.

#### Substituição da Administradora, do Gestor ou do Consultor Especializado

**Artigo 15** A Administradora poderá ser substituída nos seguintes cenários:

- a) descredenciamento para exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por decisão da CVM;
- b) renúncia; ou
- c) destituição por deliberação da Assembleia Geral devidamente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual o administrador fiduciário substituto deverá ser eleito ou o Fundo deverá ser liquidado.

**Parágrafo 1** Em qualquer hipótese de substituição, a Administradora enviará à Administradora fiduciário substituto todos os documentos ou cópias relacionados às suas atividades como prestador de serviços ao Fundo.

**Artigo 16** Em caso de renúncia, a Administradora estará obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto, a qual será realizada no prazo máximo de quinze (15) dias. Um Cotista detentor ou um grupo de Cotistas detentores de pelo menos 5% (cinco por cento) das Cotas poderá convocar a referida Assembleia Geral, caso a Administradora não o faça no prazo de 10 (dez) dias após a renúncia. A Administradora deverá 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, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo Único** No caso de, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da referida renúncia, a Assembleia Geral a que se refere o *caput* deste **Artigo 16 (a)** não nomear um substituto para a Administradora, conforme o caso, ou **(b)** não tiver quórum suficiente, observado o disposto no **Artigo 47** deste Regulamento, para deliberar sobre a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo, a Administradora convocará outra Assembleia Geral que deverá ocorrer num prazo máximo de 30 (trinta) dias para decidir sobre a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo.

**Artigo 17** Em caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá **(a)** convocar a Assembleia Geral para eleger um administrador fiduciário substituto para o Fundo e **(b)** nomear um administrador fiduciário temporário até a eleição da nova administração fiduciária pela Assembleia Geral.

**Parágrafo 1** Caso a Administradora seja liquidada extrajudicialmente, o Banco Central do Brasil convocará a assembleia mencionada no *caput* deste **Artigo 17** no prazo de 5 (cinco) dias a contar da publicação no Diário Oficial da União da decretação de liquidação extrajudicial.

**Parágrafo 2** Caso a Administradora tenha tido sua liquidação extrajudicial decretada, nos termos do **Parágrafo 1** acima, e se a Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a nomeação do administrador fiduciário substituto **(a)** não nomeá-lo no prazo de 30 (trinta) dias

após a publicação da decretação de liquidação extrajudicial da Administradora no Diário Oficial da União, ou **(b)** não reunir quórum suficiente, observado o disposto no **Artigo 47** deste Regulamento, para deliberar a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo, o Banco Central do Brasil nomeará um novo administrador fiduciário para o Fundo.

**Parágrafo 3** Em caso de renúncia da Administradora ou se for iniciado um processo de liquidação judicial ou extrajudicial contra a Administradora, as despesas relacionadas à transferência dos Ativos do Fundo para o seu substituto serão arcadas pela Administradora.

**Artigo 18** Na hipótese de renúncia ou destituição, a Administradora continuará a receber, até sua efetiva substituição, sua parte da Taxa de Administração, calculada *pro rata temporis*, até a data em que deixar de exercer suas funções. Tal pagamento não será devido em caso de descredenciamento pela CVM ou em caso de liquidação judicial ou extrajudicial da Administradora, quando este deixar de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a decisão de descredenciamento da CVM ou a liquidação judicial ou extrajudicial, conforme o caso.

**Parágrafo Único** Em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo nos termos deste Regulamento e eleição de um novo administrador por deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral, o novo administrador assumirá a posição contratual da Administradora no Contrato de Gestão e Consultoria, aderindo automaticamente aos seus termos e condições.

**Artigo 19** A GTIS poderá ser substituída nos seguintes cenários:

- a) descredenciamento para exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por decisão da CVM;
- b) decretação de falência da GTIS ou deferimento de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial contra si; ou
- c) rescisão do Contrato de Gestão e Consultoria pelo Fundo ou pela GTIS, conforme previsto no **Artigo 20** e no **Artigo 21** abaixo e no Contrato de Gestão e Consultoria.

**Artigo 20** Em caso de rescisão unilateral do Contrato de Gestão e Consultoria pelo Fundo, a GTIS deverá ser previamente notificada pelo Fundo, representado pela Administradora.

**Parágrafo 1** Rescisão com Justa Causa. Caso a rescisão se dê por Justa Causa, esta será imediata e a GTIS receberá apenas a sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se devida, nos termos do **Capítulo VI** e do Contrato de Gestão e Consultoria, até sua substituição efetiva.

**Parágrafo 2** Rescisão sem Justa Causa. Caso a rescisão se dê sem Justa Causa, a notificação referida no *caput* deste **Artigo 20** deverá ser enviada à GTIS com, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que, nesse caso, a GTIS receberá a sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se devida, nos termos do **Capítulo VI** até sua substituição efetiva, bem como uma multa por destituição equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da parcela da Taxa de Administração devida à GTIS acumulada sobre o valor de mercado das Cotas no Dia Útil anterior ao dia em que a Administradora enviar a referida notificação prévia, a qual será incorporada à Taxa de Administração para todos os fins.

**Parágrafo 3** Para fins de pagamento da multa por destituição referida no **Parágrafo 2**, deverá ser considerado o valor total da parcela da Taxa de Administração devida à GTIS, sem aplicação do desconto concedido pela GTIS durante os dois primeiros anos após a data da primeira integralização de Cotas, conforme previsto no trecho final do **Artigo 41**.

**Parágrafo 4** A multa por destituição será considerada parte da Taxa de Administração e, por conseguinte, um Encargo do Fundo. Assim, na medida em que o Fundo não tenha saldo suficiente para pagar a multa por destituição na data de rescisão do Contrato de Gestão e Consultoria, a GTIS terá prioridade sobre quaisquer ganhos subsequentes do Fundo de forma que, até que a Multa por Destituição seja integralmente paga, o Fundo não distribuirá rendimentos aos Cotistas nem realizará quaisquer novos investimentos ou benfeitorias não essenciais aos Ativos Imobiliários, ou qualquer outro ato que possa caracterizar um desvio de fluxo de caixa de forma a comprometer a obrigação do Fundo de pagar integralmente a multa por destituição.

**Parágrafo 5** Se os Cotistas aprovarem em Assembleia Geral a alteração da Política de Investimento e/ou a redução da remuneração da GTIS no Contrato de Gestão e Consultoria, da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance, desde que tais deliberações não tenham sido previamente aprovadas ou recomendadas pela GTIS, a rescisão unilateral pela GTIS motivada por tais eventos produzirá os mesmos efeitos e consequências de uma rescisão sem Justa Causa na forma do Contrato de Gestão e Consultoria.

**Artigo 21** A GTIS poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão e Consultoria mediante o envio de uma notificação prévia com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias à Administradora, hipótese em que a GTIS receberá apenas a sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se devida, nos termos do **Capítulo VI** e do Contrato de Gestão e Consultoria, até sua substituição efetiva.

**Parágrafo Único** Em qualquer hipótese de substituição da GTIS, a GTIS enviará ao gestor e/ou ao consultor especializado substituto todos os documentos ou cópias relacionados às suas atividades como prestador de serviços ao Fundo. Não obstante o acima exposto, a GTIS desde já autoriza a Administradora a compartilhar tais documentos ou cópias relacionados às suas atividades com o gestor e/ou o consultor imobiliário substituto.

### **Capítulo III Objetivo e Política de Investimento**

**Artigo 22** O objetivo do Fundo é proporcionar a obtenção de renda aos Cotistas, mediante o investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido, direta ou indiretamente em empreendimentos imobiliários do segmento logístico, localizados em território nacional, construídos para fins de geração de renda ("Imóveis Alvo"), com gestão ativa da carteira do Fundo pela Administradora e pela GTIS. Sem prejuízo, o Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da Carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunistas de tais imóveis, a exclusivo critério da Administradora, sob orientação da GTIS, observados os termos deste Regulamento (a "Política de Investimento").

**Artigo 23** O Fundo deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido nos seguintes ativos imobiliários (cada um desses, um "Ativo Imobiliário"):

- a) diretamente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo; e
- b) indiretamente nos Imóveis Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo e suas limitações, mediante aquisição de (i) quotas ou ações de emissão de pessoas jurídicas cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo, (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo, e (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário do segmento logístico cuja política de investimento seja consistente com a política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento e que visem ao

investimento de no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.

**Parágrafo 1** De acordo com o artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472, as aquisições de Imóveis Alvo a serem feitas pelo Fundo deverão ser fundamentadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por entidade com experiência comprovada na avaliação de Imóveis Alvo comparáveis no Brasil, que tenha sido previamente credenciada pela Administradora e que não controle, não seja controlada por, coligada ou pertencente a qualquer empresa do grupo econômico da Administradora ou da GTIS, devendo tal laudo de avaliação ser apresentado até a data de aquisição de qualquer Imóvel Alvo, conforme seja o caso.

**Parágrafo 2** Caso não seja possível apresentar o laudo de avaliação definitivo até a data de aquisição de um determinado Imóvel Alvo, será concedido um prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de aquisição definitiva do Imóvel Alvo para apresentação do laudo, ou outro prazo conforme acordado entre Administradora e GTIS.

**Parágrafo 3** Além dos Ativos Imobiliários descritos acima, o Fundo poderá investir, limitado a até 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo, nos seguintes ativos ("Outros Ativos"):

- a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e qualquer valor mobiliário cujo emissor esteja devidamente registrado na CVM e cujas atividades sejam predominantemente aquelas permitidas aos FIIs;
- b) certificados de potencial adicional de construção – CEPAC;
- c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs, que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- d) LH (letras hipotecárias);
- e) LCI (letras de crédito imobiliário);
- f) LIG (letras imobiliárias garantidas); e
- g) outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM nº 472.

**Artigo 24** O Fundo poderá realizar reformas ou melhorias nos Imóveis do Fundo de que é titular ao longo do tempo, a fim de maximizar os retornos de sua exploração comercial ou eventual comercialização, seguindo as orientações fornecidas pela GTIS.

**Artigo 25** Os Imóveis do Fundo integrantes dos Ativos do Fundo serão adquiridos pela Administradora em base fiduciária, em nome e para benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, conforme recomendado pela GTIS, gerenciar, negociar e alienar tais ativos ou direitos, e exercer todos os direitos inerentes aos mesmos, com a finalidade única de atingir o objetivo do Fundo, em função da Política de Investimento.

**Parágrafo Único** No instrumento de aquisição de Imóveis Alvo, deverão ser indicadas as restrições decorrentes da propriedade fiduciária da Administradora. Tal documento deverá também prever que os Imóveis do Fundo não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

**Artigo 26** Não obstante o acima exposto, o Fundo poderá, excepcionalmente, para efeitos de gestão de caixa e liquidez, investir nos seguintes ativos de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, conforme os limites previstos na legislação aplicável (cada um deles, um “Ativo Financeiro”):

- a) Títulos públicos federais;
- b) Títulos emitidos pelo Tesouro Nacional;
- c) Certificados de Depósito Bancário - CDB emitidos por instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco mínima correspondente a AA-;
- d) Cotas de fundos de investimento referenciados à Taxa DI (taxa de depósitos interbancários); e
- e) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472.

**Parágrafo 1** Para pagar as despesas e Encargos do Fundo previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parte dos Ativos do Fundo investido permanentemente em Ativos Financeiros.

**Parágrafo 2** A avaliação dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será fornecida pelo Custodiante, que é responsável pelo cálculo dos valores desses ativos com base nos seus critérios, metodologia e fontes de informação. Os critérios de precificação dos títulos e valores mobiliários devem reproduzir as disposições do Manual de Precificação do Custodiante, em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, e outras regras aplicáveis.

**Artigo 27** O Fundo poderá realizar outras operações permitidas pela Legislação Aplicável, desde que sejam cumpridas as diretrizes e restrições estabelecidas na Política de Investimento e na Legislação Aplicável, incluindo a capacidade do Fundo de ceder a terceiros, no todo ou em parte, o fluxo futuro de recebíveis de aluguéis decorrentes de contratos de locação dos Imóveis do Fundo integrantes dos Ativos do Fundo no contexto de uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, observada a regulamentação relativa à distribuição de rendimento e resultados.

**Artigo 28** O Fundo não poderá executar operações de *day trade*, assim entendidas como as que se iniciam e encerram no mesmo dia, independentemente de o Fundo ter participação ou posição anterior do mesmo ativo.

**Artigo 29** Os valores mobiliários da carteira do Fundo devem ser registrados, mantidos em custódia ou em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC ou em sistema de liquidação financeira administrado por entidade autorizada a prestar esse serviço pela CVM ou pelo Banco Central do Brasil, com exceção de aplicações do Fundo em cotas de fundos de investimento.

**Artigo 30** As aplicações feitas no Fundo não são garantidas pela Administradora, pela GTIS, pelo Custodiante, por qualquer instituição envolvida na distribuição das Cotas, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

#### **Capítulo IV Emissão, Distribuição e Subscrição de Cotas**

**Artigo 31** O patrimônio líquido do Fundo será dividido em Cotas de uma única classe, todas nominativas e mantidas em forma escritural em nome do titular, concedendo a todos os Cotistas

idênticos direitos de propriedade, políticos e econômicos.

**Artigo 32** As Cotas iniciais do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública que será **(a)** dirigida a investidores profissionais, **(b)** coordenada por sociedade(s) integrante(s) do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas pelo Fundo, com esforços restritos de colocação, na forma e de acordo com os prazos estabelecidos pela Instrução CVM 476, e **(c)** integralizada em dinheiro ("Primeira Emissão" e "Primeira Oferta", respectivamente).

**Parágrafo Único** A Primeira Emissão será realizada nos termos do Suplemento anexo ao presente sob a forma de **APÊNDICE I** a este Regulamento, e contará com um processo sistemático de geração, coleta e registro da demanda dos investidores por Cotas (procedimento de *bookbuilding*), a ser conduzido pelos distribuidores das Cotas da Primeira Emissão.

**Artigo 33** Caso considere relevante para efeitos da Política de Investimento ou para o pagamento de despesas do Fundo, a Administradora, sob as instruções dadas pela GTIS, poderá realizar emissões de novas Cotas por meio de ofertas subsequentes ("Novas Cotas" e "Ofertas Subsequentes", respectivamente), sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que dentro do Capital Autorizado.

**Parágrafo 1** No caso da emissão de Novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, o Preço de Emissão das Novas Cotas objeto da respectiva Oferta Subsequente será fixado pela GTIS, de acordo com um dos seguintes critérios **(a)** o preço de fechamento das Cotas na B3 no Dia Útil anterior à aprovação da emissão das Novas Cotas, **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo (cota de fechamento) do Dia Útil anterior à aprovação da emissão das Novas Cotas, dividido pelo número de Cotas em circulação, **(c)** o preço médio de negociação das Cotas na B3, nos 30 (trinta) dias imediatamente anteriores ao dia da aprovação da emissão das Novas Cotas, **(d)** por meio de um procedimento de *bookbuilding* conforme previsto na Legislação Aplicável, **(e)** o valor líquido do Fundo (*net asset value* – NAV), com base nos relatórios de avaliação atualizados dos Imóveis do Fundo dividido pelo número de Cotas, **(f)** o valor contábil das Cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas, avaliado numa data especificada na deliberação escrita da Administradora que aprovou a emissão dessas Novas Cotas e a respectiva Oferta Subsequente, **(g)** a perspectiva de rentabilidade do Fundo, ou **(h)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, avaliado em uma data especificada na deliberação escrita da Administradora que aprovou a emissão dessas Novas Cotas e a respectiva Oferta Subsequente. Nos demais casos, o Preço de Emissão das Novas Cotas deverá ser fixado pela Assembleia Geral, com a devida consideração à recomendação da GTIS.

**Parágrafo 2** Os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de Novas Cotas na proporção das Cotas do Fundo de que forem titulares, conforme data-base a ser definida pela Administradora no ato único que aprovar a emissão das Novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado ou conforme decidido pela Assembleia Geral que deliberar pela emissão das Novas Cotas, conforme o caso. A menos que outros critérios tenham sido aprovados pelos Cotistas em Assembleias Gerais em Ofertas Subsequentes fora do Capital Autorizado, o direito de preferência deverá ser exercido por um período mínimo de dez (10) Dias Úteis a partir **(a)** da data do anúncio de início da distribuição das Novas Cotas da Oferta Subsequente, quando o prospecto preliminar tiver sido previamente divulgado ao mercado durante os procedimentos de oferta nos termos da Instrução CVM 400, **(b)** de cinco (5) Dias Úteis após a data do anúncio de início da distribuição das Novas Cotas da Oferta Subsequente, quando o prospecto preliminar não tiver sido divulgado ao mercado durante os procedimentos de oferta, nos termos da Instrução CVM 400, ou **(c)** da data de divulgação do comunicado de início da distribuição das Novas Cotas, se a distribuição estiver isenta de registro nos termos da Instrução CVM 476.

**Parágrafo 3** Os Cotistas poderão ceder seus direitos de preferência entre os próprios



Cotistas ou a terceiros ou negociá-los no mercado secundário administrado pela B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

**Parágrafo 4** É admitido que nas novas emissões de Cotas, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da Administradora, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo previsto no ato que aprovar a nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada no instrumento a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, observada a legislação em vigor.

**Parágrafo 5** As Novas Cotas assegurarão a seus titulares os mesmos direitos conferidos aos Cotistas existentes do Fundo.

**Parágrafo 6** Sem prejuízo de suas atribuições regulamentares, a Administradora, com o auxílio da GTIS, deverá submeter a proposta de emissão de Novas Cotas dentro do Capital Autorizado à apreciação prévia pelo Conselho Diretivo.

**Artigo 34** Em caso de emissão de Novas Cotas acima do limite do Capital Autorizado, a emissão e o valor das Novas Cotas serão definidos pela Assembleia Geral.

**Parágrafo Único** A colocação das Novas Cotas como parte de uma Oferta Subsequente poderá ser objeto de distribuição pública, de acordo com a Instrução CVM 400 ou a Instrução CVM 476, no segmento de negociação da B3, com ou sem esforços de distribuição internacional.

**Artigo 35** Entre a data de integralização de Cotas e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de integralização de Cotas serão mantidos em Ativos Financeiros até que sejam alocados em Ativos Imobiliários, sem necessidade de observância dos percentuais descritos no **Artigo 23** acima.

**Artigo 36** Ocorrendo a subscrição e a integralização de Cotas em qualquer Oferta, o Cotista preencherá, conforme aplicável, formulário de pedido de reserva e/ou o Boletim de Subscrição e o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, certificando ter tomado conhecimento e concordado com **(a)** o conteúdo deste Regulamento; **(b)** os riscos associados ao investimento no Fundo; **(c)** a Política de Investimento; e **(d)** a possibilidade de perdas em relação ao seu investimento no Fundo.

**Artigo 37** As Novas Cotas poderão ser integralizadas em dinheiro ou com Imóveis Alvo, conforme definido: **(a)** pela Administradora, sob as instruções dadas pela GTIS, em caso de emissão dentro do Capital Autorizado; ou **(b)** pelos Cotistas na respectiva Assembleia Geral que deliberar a emissão, conforme recomendação da GTIS, em caso de emissão fora do Capital Autorizado.

**Parágrafo Único** Em qualquer dos casos acima, a integralização de Novas Cotas em Imóveis Alvo por meio de uma contribuição em ativos será baseada em relatório de avaliação de tais Imóveis Alvo: **(a)** elaborado por sociedade especializada que atenda aos requisitos estabelecidos na Legislação Aplicável; e **(b)** aprovado pela Assembleia Geral, na mesma data de formalização da subscrição ou de acordo com as regras e termos estabelecidos no Boletim de Subscrição.

## **Capítulo V                      Negociação e Transferência**

**Artigo 38** As Cotas serão negociadas no mercado secundário com a B3, dentro do ambiente da bolsa de valores.

**Artigo 39** A negociação de frações de Cotas é proibida.

**Artigo 40** Em caso de morte ou incapacidade de um Cotista, até ao momento da transferência das Cotas desse Cotista para seu sucessor legal, o representante do espólio ou o Cotista incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações para com a Administradora que eram de responsabilidade de tal Cotista, observada Legislação Aplicável.

## Capítulo VI Remuneração

### Taxa de Administração

**Artigo 41** A Administradora fará jus a uma taxa anual equivalente a 1,0% (um por cento) sobre **(a)** o valor de mercado, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos FII, ou **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item (a) deste **Artigo 41** ("Taxa de Administração"), sendo certo que, durante o primeiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) e, durante o segundo ano após a data da primeira integralização de Cota, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento; em qualquer caso, incidente sobre (a) ou (b) acima, conforme aplicável.

**Parágrafo 1** A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga em Dias Úteis dividindo-se a taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora para o período relevante no ou até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da prestação dos serviços.

**Parágrafo 2** O valor mínimo da Taxa de Administração será equivalente a (i) no primeiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano; (ii) no segundo ano após a data da primeira integralização de Cotas, 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano; (iii) em qualquer ano subsequente, 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano; em qualquer dos casos, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo de acordo com as demonstrações financeiras anuais auditadas.

**Parágrafo 3** A Taxa de Administração incluirá pagamentos devidos à Administradora, Escriturador, à GTIS e ao Custodiante, sendo que os valores atribuídos à GTIS serão especificados no Contrato de Gestão e Consultoria, e não incluirá os valores correspondentes aos outros Encargos do Fundo, que serão debitados ao Fundo de acordo com as disposições deste Regulamento e das regras em vigor.

**Artigo 42** A Administradora, na qualidade de representante do Fundo e por conta e ordem do Fundo, poderá determinar que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo a seus prestadores de serviços que tenham sido contratados pela Administradora incluindo, sem limitação, a GTIS, desde que a soma dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

### Taxa de Performance e outras taxas

**Artigo 43** Além da sua parcela da Taxa de Administração, a GTIS terá direito a uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo que exceder uma Taxa Interna de Retorno equivalente ao IPCA acrescido linearmente a um *spread* de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor de emissão das Cotas ("Taxa de Performance").

**Parágrafo 1** Para efeitos de cálculo da Taxa de Performance: **(a)** a rentabilidade será calculada pelo método do ativo, isto é, pelo resultado do Fundo durante o Período de Apuração

(conforme definido abaixo), e não pelo método do passivo; e **(b)** "rentabilidade" será entendida como a valorização das Cotas bem como as distribuições feitas aos Cotistas, da data em que ocorrer a integralização ou distribuição até a data do cálculo da Taxa de Performance, sempre de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% \times (\text{Maior valor entre (Market Value - Benchmark Value) e } 0)$$

Em que:

$$\text{Benchmark} = (5.5\% + (\text{IPCA}_{\text{end}} / \text{IPCA}_{\text{begin}})^{(12/N)) - 1$$

$\text{IPCA}_{\text{end}}$  = IPCA no mês anterior ao término do Período de Apuração;

$\text{IPCA}_{\text{begin}}$  = IPCA no mês anterior ao início do Período de Apuração;

"N" = número de meses no Período de Apuração;

*Market Value* = significa o valor de mercado das Cotas calculado com base no preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance (ou o número de pregões disponíveis na data da primeira provisão), sendo que, em caso de impossibilidade de cálculo do valor de mercado das Cotas com base no preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões (ou o número de pregões disponíveis na data da primeira provisão) imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance, deverá ser considerado como *Market Value* o que for maior entre (a) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo (cota de fechamento) do último Dia Útil do Período de Apuração, e (b) o valor de mercado das Cotas, conforme apurado por meio de laudo de avaliação elaborado por consultor especializado independente, a ser debitado como Encargo do Fundo, com data-base no encerramento do Período de Apuração, devendo o consultor ser uma das seguintes empresas: CBRE, Cushman & Wakefield ou JLL; e

*Benchmark Value* = significa a rentabilidade que representa uma Taxa Interna de Retorno igual à do *Benchmark* no Período de Apuração, calculada com base (a) no valor inicial das Cotas na Primeira Oferta, para o primeiro Período de Apuração; ou (b) no *Market Value* do Período de Apuração imediatamente anterior, para Períodos de Apuração subsequentes, considerando a somatória das contribuições, amortizações e/ou distribuições de rendimentos distribuídos pelo Fundo durante o respectivo Período de Apuração.

Em qualquer situação, a Taxa de Performance será devida e paga em relação a Períodos de Apuração subsequentes somente em relação à rentabilidade do Fundo (a qual, para fins de esclarecimento, inclui a valorização das Cotas bem como as distribuições feitas aos Cotistas) calculada no respectivo Período de Apuração que for maior que o valor da cota base das Cotas no início de tal Período de Apuração.

**Parágrafo 2** A Taxa de Performance será calculada, provisionada na apuração de resultado mensalmente e paga, se devida, a cada 5 (cinco) anos contados do último dia útil do mês da data da primeira integralização das Cotas da Primeira Oferta, e assim sucessivamente ("Período de Apuração"). Quanto do aniversário do Período de Apuração, a GTIS deverá notificar a Administradora sobre o cálculo da Taxa de Performance, e esta terá um prazo máximo de 5 (cinco) dias para análise e validação do cálculo de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão e Consultoria. Após a validação do cálculo, o Fundo deverá pagar a Taxa de Performance em moeda corrente nacional à GTIS no 5º (quinto) Dia Útil do segundo mês seguinte ao do término do prazo de validação referido acima.

**Parágrafo 3** Em caso de insuficiência de recursos em caixa para pagamento da Taxa de Performance, incluindo aplicações financeiras ou investimentos líquidos, a Administradora, após a validação do cálculo enviado pela GTIS conforme o **Parágrafo 2**, deverá convocar uma

Assembleia Geral para deliberar sobre a possibilidade de pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance por meio da dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à GTIS, com a consequente emissão de Cotas do Fundo, limitado a 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado, devido e não pago, da Taxa de Performance. Caso os Cotistas deliberem pelo pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance mediante dação em pagamento com Cotas do Fundo, a Assembleia Geral deverá deliberar, adicionalmente, sobre a emissão de novas Cotas do Fundo pelo valor de mercado das Cotas (conforme critério previsto no **Parágrafo 1**, item "*Market Value*", acima) e em volume suficiente para assegurar a subscrição de Cotas pela GTIS em valor correspondente ao crédito remanescente resultante da Taxa de Performance apurada no respectivo Período de Apuração, incluindo a possibilidade de exercício do direito de preferência e utilização de sobras de Cotas para garantir a subscrição pelo Gestor. Caso a dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à GTIS atinja o limite de 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado, devido e não pago, da Taxa de Performance e o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade dos valores excedentes ao limite em questão, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes, até que o valor total apurado da Taxa de Performance seja devidamente adimplido.

**Parágrafo 4** Caso a Assembleia Geral referida no **Parágrafo 3** acima **(a)** não aprove o pagamento da Taxa de Performance em Cotas, **(b)** não atinja o quórum suficiente para essa deliberação, **(c)** não seja instalada em primeira ou segunda convocação por qualquer motivo, ou **(d)** não seja convocada pela Administradora em até 30 (trinta) dias do envio da notificação contendo o cálculo da Taxa de Performance pela GTIS; então a Taxa de Performance deverá ser paga em dinheiro à GTIS até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da realização da Assembleia Geral nas hipóteses (a), (b) e (c), acima, ou no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte após o decurso do prazo referido na hipótese (d), acima. Caso o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade do valor total apurado da Taxa de Performance, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes pelo Fundo, até que o valor total devido a tal título seja devidamente adimplido.

**Parágrafo 5** Caso haja a aprovação do pagamento da Taxa de Performance em Cotas nos termos do **Parágrafo 3** acima, mas, por qualquer motivo, não for possível alocar todo o crédito devido à GTIS a título de Taxa de Performance em novas Cotas do Fundo, então o saldo remanescente deverá ser pago em dinheiro nas mesmas condições previstas no **Parágrafo 4** acima.

**Parágrafo 6** Em caso de destituição da GTIS por qualquer motivo nos termos do Contrato de Gestão e Consultoria, a Taxa de Performance será apurada e, se devida, paga à GTIS no ato da destituição. Nesses casos, todos os procedimentos dispostos no *caput* e nos parágrafos deste **Artigo 43** deverão ser aplicados na máxima extensão factível, com as seguintes exceções: **(a)** a GTIS enviará o cálculo da Taxa de Performance em até 5 (cinco) dias após ter recebido a notificação enviada pela Administradora informando sobre a destituição; **(b)** a Administradora validará o cálculo em um prazo não superior a 5 (cinco) dias e o Fundo pagará a Taxa de Performance à GTIS em dinheiro no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao do escoamento do prazo de validação referido acima; **(c)** o Período de Apuração será alternativamente (i) o período entre a data da primeira integralização de Cotas e a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, ou (ii) o período entre o último aniversário do Período de Apuração e a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, conforme aplicável; **(d)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, ou, na impossibilidade de apuração do valor de mercado na forma acima, deverá ser utilizado o critério alternativo descrito no item "*Market Value*" no **Parágrafo 1** tendo como data-base a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição; e **(e)** não será permitido o pagamento da Taxa de Performance por meio de dação em pagamento conforme

disposto no **Parágrafo 3** acima, salvo se diversamente negociado entre GTIS e Fundo quando do evento de destituição.

**Parágrafo 7** Em caso de incorporação, fusão, liquidação ou qualquer reorganização do Fundo que resulte na transferência parcial ou total dos Ativos do Fundo, a Taxa de Performance será apurada e, se devida, paga à GTIS no ato de cada um dos eventos referidos acima. Nesses casos, todos os procedimentos dispostos no *caput* e nos parágrafos deste **Artigo 43** deverão ser aplicados na máxima extensão factível, com as seguintes exceções: **(a)** a GTIS enviará o cálculo da Taxa de Performance em até 5 (cinco) dias após a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo; **(b)** a Administradora validará o cálculo em um prazo não superior a 5 (cinco) dias e o Fundo pagará a Taxa de Performance à GTIS em dinheiro no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao do escoamento do prazo de validação referido acima; **(c)** o Período de Apuração será alternativamente (i) o período entre a data da primeira integralização de Cotas e a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, ou (ii) o período entre o último aniversário do Período de Apuração e a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, conforme aplicável; **(d)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, ou, na impossibilidade de apuração do valor de mercado na forma acima, deverá ser utilizado o critério alternativo descrito no item "*Market Value*" no **Parágrafo 1** tendo como data-base a data de convocação da Assembleia Geral; **(e)** em caso de ausência de recursos em caixa para pagamento da Taxa de Performance, o Fundo pagará à GTIS o saldo remanescente da Taxa de Performance com uma proporção sobre os Ativos do Fundo pelo seu valor justo, conforme determinado no laudo de avaliação mais atualizado dos ativos do Fundo preparado de acordo com as leis aplicáveis; e **(f)** não será permitido o pagamento da Taxa de Performance por meio de dação em pagamento conforme disposto no **Parágrafo 3** acima, salvo se diversamente negociado entre GTIS e Fundo quando do evento em questão.

**Parágrafo 8** No caso dos eventos descritos no **Parágrafo 6** e no **Parágrafo 7** acima ("Evento(s)"), a GTIS fará jus a uma taxa de performance complementar ("Taxa de Performance Complementar") se, no período de 12 (doze) meses após a ocorrência de qualquer dos Eventos, o Fundo venda, seja incorporado ou promova qualquer reorganização que, direta ou indiretamente, transfira parte ou a totalidade dos Ativos do Fundo que compunham a sua carteira à época do Evento. Nessa hipótese, se a venda for realizada em um valor maior que o valor de avaliação dos Ativos do Fundo à época do Evento ("Valor Inicial"), a Taxa de Performance Complementar será equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença entre o Valor Inicial e o efetivo valor de venda de tais Ativos do Fundo, acrescido de quaisquer valores distribuídos ao Fundo ou aos Cotistas em decorrência dos Ativos do Fundo (amortizações, resgates, juros sobre capital próprio, redução de capital, etc.) e descontada a Taxa Interna de Retorno equivalente ao IPCA acrescido de um spread de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o Valor Inicial. Para os fins de cálculo da Taxa de Performance Complementar, será considerado o período entre a data do respectivo Evento e a data da efetiva transferência dos Ativos do Fundo.

**Parágrafo 9** A cada emissão de Cotas ou Novas Cotas, o Fundo poderá cobrar, a critério exclusivo e conjunto da Administradora e da GTIS, uma Taxa de Distribuição Primária, que será paga pelos subscritores no momento da subscrição de tais Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária a ser potencialmente cobrada, nenhuma taxa de entrada será cobrada dos Cotistas. Além disso, nenhuma taxa de saída será cobrada dos Cotistas.

## Capítulo VII Assembleia Geral

**Artigo 44** A Administradora enviará aos Cotistas convocação **(a)** com 30 (trinta) dias de antecedência da data de cada Assembleia Geral ordinária anual, e **(b)** com 15 (quinze) dias de antecedência da data de cada Assembleia Geral extraordinária, por correspondência ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas em uma Assembleia Geral sanará qualquer defeito no envio de convocação da Assembleia Geral.

**Artigo 45** A convocação da Assembleia Geral, que deverá incluir data, horário e local da Assembleia Geral, bem como a ordem do dia, listará expressamente todos os assuntos a serem deliberados. A Assembleia Geral não poderá deliberar sobre qualquer outro assunto que não os que estiverem incluídos na ordem do dia.

**Parágrafo 1** A Administradora disponibilizará na data em que for feita a convocação de qualquer Assembleia Geral: **(a)** em sua página na Internet; **(b)** no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na Internet; e **(c)** se aplicável, na página na Internet do administrador do mercado organizado no qual as Cotas do Fundo são admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício fundamentado do direito de voto pelos Cotistas na Assembleia Geral e todas essas informações permanecerão disponíveis aos Cotistas em cada uma dessas páginas da Internet até a data da Assembleia Geral.

**Parágrafo 2** O Cotista ou o grupo de Cotistas que represente pelo menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou um Representante dos Cotistas eleito nos termos deste Regulamento poderão solicitar que a Administradora convoque uma Assembleia Geral, no prazo de 30 (trinta) dias a partir do recebimento de tal solicitação.

**Parágrafo 3** Por ocasião da Assembleia Geral anual, os titulares de pelo menos 3% (três por cento) das Cotas emitidas, calculadas com base na presença registrada no Registro de Cotistas do Fundo na data em que for feita convocação da respectiva Assembleia Geral, poderão solicitar por escrito à Administradora a inclusão de assuntos na ordem do dia da Assembleia Geral, que se tornará ordinária e extraordinária, desde que tal solicitação **(a)** seja acompanhada de todos os documentos necessários para o exercício do direito de voto, de maneira totalmente fundamentada, dos Cotistas, observadas as disposições da Legislação Aplicável, e **(b)** seja apresentada com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data da respectiva Assembleia Geral.

**Parágrafo 4** Caso os Cotistas utilizem a prerrogativa do **Parágrafo 3** acima, a Administradora deverá divulgar a todos os Cotistas e à GTIS, conforme aplicável, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias antes da data da respectiva Assembleia Geral, a solicitação para incluir deliberações na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral, bem como os documentos enviados pelos Cotistas solicitantes.

**Artigo 46** Sem prejuízo dos demais poderes previstas neste Regulamento, é da exclusiva responsabilidade da Assembleia Geral deliberar sobre:

- a)** as demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas apresentadas pela Administradora;
- b)** alteração deste Regulamento, exceto nos casos previstos no **Parágrafo 2** deste **Artigo 46**
- c)** destituição da Administradora e indicação do administrador fiduciário substituto, a ser nomeado após a destituição da Administradora;
- d)** emissão de Novas Cotas além do Capital Autorizado;

- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução ou liquidação do Fundo e o procedimento de distribuição dos Ativos do Fundo aos Cotistas no contexto de qualquer dissolução ou liquidação;
- g) alteração do mercado no qual as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação de qualquer laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- i) eleição e destituição de Representantes de Cotistas, sua remuneração e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, conforme o artigo 25 da Instrução CVM 472 e o **Capítulo VIII** deste Regulamento;
- j) qualquer alteração no prazo de duração do Fundo;
- k) aprovação de atos que constituam potencial conflito de interesses, conforme previsto nos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472; e
- l) alterações na Taxa de Administração.

**Parágrafo 1** A realização de uma Assembleia Geral ordinária anual para tomar as demonstrações financeiras é obrigatória e deverá ocorrer dentro de 120 (cento e vinte) dias a partir do encerramento do exercício social e após decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da disponibilização aos Cotistas das demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas.

**Parágrafo 2** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação da Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(a)** da necessidade de cumprimento da Legislação Aplicável, **(b)** de exigências expressas (i) da CVM, (ii) de administrador do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, ou (iii) de entidade autorreguladora com jurisdição sobre o Fundo, nos termos da Legislação Aplicável e de acordo com a CVM, **(c)** da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou de prestadores de serviços do Fundo, ou **(d)** quando envolver redução da Taxa de Administração, da taxa de custódia ou outras taxas pagas pelo Fundo.

**Parágrafo 3** As alterações mencionadas no **Parágrafo 2** acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência escrita, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da sua implementação, com exceção da redução das taxas pagas pelo Fundo mencionadas acima, relativamente às quais os Cotistas serão imediatamente notificados.

**Artigo 47** A Assembleia Geral será realizada com a presença de qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral. Não obstante o acima exposto, as matérias previstas nos **itens b), c), e), f), h), k) e l) do Artigo 46** deverão ser aprovadas pelos Cotistas que representem, pelo menos, a maioria das Cotas presentes na Assembleia Geral e que também representem: **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(b)** no mínimo a metade das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 1** As percentagens mencionadas na *caput* deste **Artigo 47** serão determinadas com base no número de Cotas emitidas e em circulação e registradas em nome de um ou mais Cotistas, conforme indicado no Registro de Cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral, devendo a Administradora informar na convocação da Assembleia Geral o quórum e a percentagem de Cotas necessárias para aprovar cada um dos assuntos a serem

discutidos na respectiva Assembleia Geral.

**Parágrafo 2** Somente os Cotistas inscritos no Registro de Cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores nomeados há menos de 1 (um) ano poderão votar na Assembleia Geral.

**Parágrafo 3** As seguintes pessoas não podem votar em Assembleias Gerais, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo ou por aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas presentes na Assembleia Geral ou em uma procuração especificamente referente à Assembleia Geral para a qual será dada autorização de voto:

- a) a Administradora, o Consultor Especializado ou o Gestor;
- b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora, do Consultor Especializado ou do Gestor;
- c) Partes Relacionadas à Administradora, ao Consultor Especializado ou ao Gestor;
- d) outros prestadores de serviços do Fundo e seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, em caso de deliberação referente a qualquer laudo de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- f) um Cotista em Conflito de Interesses em relação a qualquer matéria a ser votada (devendo tal Conflito de Interesses ser divulgado pelo Cotista por escrito à Administradora).

**Parágrafo 4** Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação da Assembleia Geral contemple essa possibilidade, estabeleça os critérios para essa forma de voto e não exclua a realização da Assembleia Geral, no local e horário estabelecidos, com deliberações a serem aprovadas pelos votos dos presentes e os recebidos por correspondência e/ou por correio eletrônico.

**Parágrafo 5** Cada Cota dá a seu titular o direito a 1 (um) voto em cada Assembleia Geral sobre cada matéria discutida pelos Cotistas.

**Artigo 48** A critério da Administradora, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações dos Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral, a qual deverá ser respondida pelos Cotistas no prazo mínimo de 15 (quinze) dias a partir da data de envio da consulta formal, na qual **(a)** os Cotistas darão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e **(b)** as deliberações serão tomadas de acordo com os quóruns estabelecidos no **Artigo 47** acima e desde que as formalidades previstas neste Regulamento e nas regras aplicáveis sejam observadas.

**Artigo 49** A Administradora disponibilizará, no prazo de 8 (oito) dias após a data de sua realização, a ata de cada Assembleia Geral aos Cotistas.

## **Capítulo VIII Conselho Diretivo**

**Artigo 50** O Fundo disporá de um conselho diretivo, cujas principais funções serão a supervisão e, quando aplicável, orientação das decisões de investimento a serem tomadas pela Administradora, conforme orientação da GTIS, em Ativos Imobiliários, bem como o monitoramento das atividades e do desempenho do Fundo, entre outras atribuições previstas neste Capítulo ("Conselho Diretivo").



**Artigo 51** O Conselho Diretivo terá as seguintes atribuições:

- a) supervisionar as decisões de investimento a serem tomadas pela Administradora, conforme orientação da GTIS, em Ativos Imobiliários;
- b) monitorar as atividades e o desempenho do Fundo, incluindo os serviços prestados pela Administradora e pela GTIS;
- c) dar parecer aos Cotistas em relação a qualquer assunto a ser submetido à deliberação da Assembleia Geral;
- d) analisar, considerar e emitir parecer aos Cotistas sobre qualquer situação de Conflito de Interesses ou operações com Partes Relacionadas que requeiram aprovação em Assembleia Geral, em conformidade com este Regulamento e com a Instrução CVM 472;
- e) avaliar e discutir qualquer relatório de avaliação ou material técnico, no caso de haver uma reavaliação relevante de preços dos Ativos Imobiliários;
- f) apreciar a proposta de emissão de Novas Cotas dentro do Capital Autorizado apresentada pela Administradora, com o auxílio da GTIS, sem prejuízo da atribuição da Administradora de tomar as medidas cabíveis para aprovar a emissão nos termos da Legislação Aplicável; e
- g) acompanhar e supervisionar a realização de Investimentos Conjuntos, nos termos do **Capítulo XIV** abaixo.

**Parágrafo Único** No âmbito de suas atribuições enquanto Gestor e Consultor Especializado do Fundo, a GTIS deverá seguir as recomendações e/ou decisões tomadas pelos membros do Conselho Diretivo.

**Artigo 52** O Conselho Diretivo será composto por 7 (sete) membros que exercerão seus mandatos por um período de 1 (um) ano, prorrogável por períodos iguais e sucessivos, os quais serão nomeados em cada Assembleia Geral ordinária anual, observadas as disposições do artigo 26 da Instrução CVM 472, de acordo com os seguintes critérios:

- a) 3 (três) membros serão nomeados pela GTIS; e
- b) 4 (quatro) membros serão eleitos pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de acordo com uma lista de membros independentes sugerida pela GTIS (ou qualquer outro membro proposto por um Cotista em tal Assembleia Geral), com conhecimento técnico (*know-how*) no mercado imobiliário e que não deverão ser empregados, sócios ou Partes Relacionadas da Administradora ou da GTIS, devendo ainda representar, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 1** Os membros eleitos do Conselho Diretivo informarão a Administradora, o Consultor Especializado ou o Gestor e os Cotistas acerca de quaisquer circunstâncias que possam impedi-los de desempenhar suas funções.

**Parágrafo 2** Os membros do Conselho Diretivo eleitos pelos Cotistas atuarão como Representantes dos Cotistas com todos os deveres e atribuições previstos na Instrução CVM 472 e neste Regulamento, conforme listados abaixo:

- a) fiscalizar os atos da Administradora e da GTIS verificando o cumprimento dos seus deveres

legais e regulamentares;

- b)** emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora e da GTIS a serem submetidas às Assembleias Gerais relativas à emissão de Novas Cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- c)** denunciar à Administradora 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;
- d)** analisar no mínimo a cada trimestre as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo e emitir um parecer a esse respeito;
- e)** preparar um relatório anual contendo, no mínimo: (i) a descrição de suas atividades durante o exercício social anterior; (ii) a quantidade de Cotas detidas por cada Representante dos Cotistas; (iii) as despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (iv) seu parecer formal sobre as demonstrações financeiras anuais do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- f)** exercer as atribuições listadas acima durante a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 3** Os membros do Conselho Diretivo eleitos pelos Cotistas farão jus a uma remuneração determinada na Assembleia Geral que os elegeu, enquanto os membros do Conselho Diretivo nomeados pela GTIS não farão jus a qualquer remuneração pelo Fundo no exercício de suas funções, porém terão direito a reembolso pelo Fundo de quaisquer despesas de viagem ou outras despesas comprovadamente incorridas no exercício de suas funções enquanto membros do Conselho Diretivo, desde que aprovadas pela Administradora.

**Parágrafo 4** Todos os membros do Conselho Diretivo deverão firmar um termo de confidencialidade no momento de sua eleição, bem como um termo de posse declarando **(a)** não estarem impedidos por lei especial, **(b)** não terem sido condenados 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, mesmo que temporariamente, o acesso a cargos públicos, e **(c)** não terem sido condenados a pena de suspensão ou inabilitação temporária imposta pela CVM.

**Artigo 53** Os membros do Conselho Diretivo poderão renunciar ou ser substituídos antes do final dos respectivos mandatos.

**Parágrafo Único** Em caso de vacância de qualquer posição no Conselho Diretivo, por destituição, renúncia, morte ou interdição, será nomeado um novo membro em Assembleia Geral convocada para tal efeito pela(s) pessoa(s) que nomeou(aram) o membro cuja posição está vaga, adotando-se os mesmos critérios estabelecidos no **Artigo 52**.

**Artigo 54** Além de comparecerem à Assembleia Geral, os membros do Conselho Diretivo deverão realizar reuniões sempre que necessário e, no mínimo, 4 (quatro) reuniões por ano na sede da GTIS. Um dos membros independentes sugerido pela GTIS e eleito pelos Cotistas nos termos do **item b)** do **Artigo 52** presidirá as reuniões do Conselho Diretivo sendo também responsável pela marcação e convocação das reuniões, enviando notificação da mesma a todos os membros do Conselho Diretivo, com 5 (cinco) dias de antecedência, em primeira convocação, e 3 (três) dias de antecedência, em segunda convocação.

**Parágrafo 1** A instalação da reunião prescindirá de quaisquer formalidades de convocação

se a totalidade dos membros do Conselho Diretivo estiver presente na reunião (inclusive por videoconferência ou teleconferência, conforme o **Parágrafo 3** abaixo).

**Parágrafo 2** As reuniões do Conselho Diretivo serão instaladas com a presença de pelo menos 5 (cinco) dos membros eleitos e as decisões serão tomadas por maioria simples dos membros presentes na reunião, cabendo a cada membro direito a 1 (um) voto.

**Parágrafo 3** Qualquer membro impossibilitado de comparecer pessoalmente por qualquer motivo poderá participar de uma reunião do Conselho Diretivo por videoconferência, conferência telefônica ou equipamento de comunicação similar, por meio do qual todos os participantes da reunião podem ouvir-se mutuamente, desde que esse membro ratifique o seu voto por escrito ao presidente da reunião dentro de um prazo razoável fixado pelo presidente. Tal participação constituirá presença em pessoa na reunião e o voto escrito enviado pelo membro ao presidente da reunião substituirá a assinatura do membro em questão na respectiva ata.

**Parágrafo 4** Qualquer voto dos membros do Conselho Diretivo que participem nas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência será formalizado por comunicação escrita ou eletrônica imediatamente após a reunião, não excluindo a obrigação de elaboração e assinatura da ata da reunião pelos presentes, com a descrição da ordem do dia e das matérias discutidas. Os votos formalizados por comunicação escrita serão anexados à ata da reunião e posteriormente arquivados no escritório da Administradora.

**Parágrafo 5** Em cada reunião do Conselho Diretivo, após a deliberação e aprovação das matérias constantes da respectiva ordem do dia, o secretário da reunião lavrará a ata, que será aprovada pelos membros presentes, em cumprimento ao disposto no **Parágrafo 4** acima. Ao final de cada reunião do Conselho Diretivo, todos os membros presentes assinarão a respectiva ata, desde que esta seja coerente com as atividades conduzidas pelo Fundo.

**Parágrafo 6** As atas de cada reunião do Conselho Diretivo poderão ser consultadas na Internet, na página da Administradora ou em página dedicada ao Fundo.

**Artigo 55** Os membros do Conselho Diretivo não poderão, direta ou indiretamente, em nome próprio ou na qualidade de acionistas, Cotistas, conselheiros ou diretores, prestar serviços, controlar ou ser membros de comitês de investimento, comitês de supervisão, ocupar cargos na administração ou em conselhos/comitês consultivos de fundos de investimento e/ou sociedades que desenvolvam atividades concorrentes.

**Artigo 56** Não obstante o disposto no **Artigo 55** acima, os membros do Conselho Diretivo estarão obrigados a informar a Administradora e a GTIS de qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses.

**Parágrafo Único** No caso do **item d)** do **Artigo 51** acima, os membros nomeados pela GTIS estarão impedidos de votar caso o Conflito de Interesses ou a operação com Parte Relacionada em discussão estejam de alguma forma ligados à GTIS.

## **Capítulo IX Encargos do Fundo**

**Artigo 57** De acordo com a Instrução CVM 472, as seguintes despesas serão arcadas pelo Fundo ("Encargos do Fundo"): **(a)** a Taxa de Administração e a Taxa de Performance; **(b)** tributos, incluindo impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os Ativos do Fundo, os direitos e obrigações do Fundo; **(c)** gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outras obrigações administrativas em benefício do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472; **(d)** gastos com a distribuição primária das Cotas, bem como,

conforme o caso, seu registro para fins de negociação em mercado organizado de valores mobiliários, exceto caso tais gastos sejam arcados pelos cotistas subscritores no âmbito da referida distribuição mediante pagamento de taxa de distribuição primária; **(e)** honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; **(f)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relacionadas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Imóveis do Fundo e relacionadas à compra, venda ou avaliação de outros Ativos do Fundo; **(g)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, incluindo o valor de qualquer condenação que possa ser imposta ao Fundo ou para quitar qualquer ação, procedimento ou processo que envolva o Fundo; **(h)** honorários e despesas relacionados com atividades de consultoria especializada destinadas a apoiar a GTIS e a Administradora nas suas análises, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários e outros Ativos do Fundo, incluindo a contratação de empresa especializada para emitir laudo de avaliação de Imóveis Alvo a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos do **Parágrafo 1 do Artigo 23** acima; **(i)** honorários e despesas relacionados a sociedades especializadas na gestão da locação de imóveis que façam parte dos Ativos do Fundo, na exploração dos direitos de superfície, no monitoramento e acompanhamento dos Imóveis Alvo e a venda dos respectivos Imóveis Alvo e consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados para efeitos de acompanhamento, incluindo a realização de auditoria legal, econômica, financeira e operacional nos Ativos do Fundo atuais ou potenciais ou nos emissores ou cedentes dos Ativos do Fundo; **(j)** 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 da Administradora no exercício das suas funções; **(k)** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização da Assembleias Gerais, incluindo a preparação de quaisquer documentos necessários para embasar os votos fundamentados dos Cotistas; **(l)** taxa de custódia relativa aos Ativos Financeiros; **(m)** gastos decorrentes de avaliações obrigatórias; **(n)** gastos necessários à construção, desenvolvimento, reforma, manutenção, conservação e reparo dos Imóveis Alvo, incluindo, sem limitação, salários e outros valores devidos à equipe que trabalhar em tais projetos e incluindo taxas devidas pelos Imóveis Alvo, tais como as relacionadas à manutenção do condomínio e/ou da vizinhança, incluindo taxas devidas a qualquer associação de moradores, entre outras; **(o)** despesas com o registro de documentos em cartório; e **(p)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único** Quaisquer despesas não expressamente previstas como Encargos do Fundo acima deverão ser arcadas pela Administradora.

## **Capítulo X Política de Divulgação**

**Artigo 58** A Administradora fornecerá as seguintes informações periódicas sobre o Fundo à CVM e aos Cotistas: **(a)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico refletindo o conteúdo do Anexo 39-I da Instrução CVM 472; **(b)** trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico conforme o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; **(c)** dentro de 8 (oito) dias após a sua ocorrência, as atas das Assembleias Gerais ordinárias; **(d)** na data da ocorrência, um resumo das decisões tomadas nas Assembleias Gerais ordinárias, bem como nas reuniões do Conselho Diretivo; e **(e)** anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, as (i) demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas do Fundo; (ii) o relatório do auditor independente relativo às demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas do Fundo; e (iii) o formulário eletrônico de acordo com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Artigo 59** As informações especificadas acima, simultaneamente à divulgação prevista no **Artigo 58** acima, serão enviadas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e, conforme o caso, à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**Artigo 60** As informações ou documentos acima referidos poderão ser enviados aos Cotistas por via eletrônica ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Artigo 61** A Administradora deverá manter a todo tempo uma versão vigente e atualizada deste Regulamento em sua página na Internet.

**Artigo 62** A Administradora deverá disponibilizar ou enviar, conforme o caso, a cada Cotista, os documentos relativos ao Fundo exigidos pela Legislação Aplicável, observando a periodicidade e os prazos nela estabelecidos.

**Parágrafo Único** A Administradora é responsável por assegurar a ampla e imediata divulgação dos fatos relevantes relacionados com o Fundo, de acordo com este **Capítulo X** e com a Legislação Aplicável.

**Artigo 63** Para efeitos do **Parágrafo Único** do **Artigo 62** acima, serão considerados fatos relevantes relacionados com o Fundo: **(a)** qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora ou **(b)** qualquer outro ato ou fato que possa ter influência significativa sobre (i) o valor das Cotas (ii) a decisão do investidor de comprar, vender ou manter Cotas, ou (iii) a decisão dos Cotistas de exercer quaisquer direitos inerentes à sua titularidade das Cotas.

## **Capítulo XI Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados**

**Artigo 64** Os valores atribuídos ao Fundo a título de distribuição de ganhos de capital e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporados ao patrimônio do Fundo e serão considerados para efeitos de pagamento da Taxa de Administração, outras despesas e encargos do Fundo, devendo a Administradora, seguindo as orientações fornecidas pela GTIS, deliberar o tratamento a ser dado aos resultados do exercício encerrado.

**Artigo 65** Não obstante o acima exposto, o Fundo distribuirá aos Cotistas pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros obtidos, se houver, apurados a cada 6 (seis) meses, em regime de caixa, com base em balanço patrimonial ou balancete semestral encerrado, nos termos da Legislação Aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 10º da Lei nº 8.668/93. Caso os resultados sejam distribuídos apenas ao final do semestre, os lucros apurados serão pagos até o último Dia Útil do mês subsequente ao dos balanços semestrais, sendo que somente os Cotistas registrados no Registro de Cotistas do Fundo ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o dia 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme aplicável, terão direito a receber tais lucros.

**Artigo 66** Sem prejuízo do disposto no **Artigo 65**, o Fundo poderá preparar um balancete ou balanço patrimonial intermediário para fins de participação nos lucros, de acordo com este Regulamento e com a Legislação Aplicável, como se tais lucros fossem distribuídos mensalmente, em antecipação às distribuições semestrais, conforme decidido pela Administradora, ouvida a GTIS. Para fins de pagamento mensal antecipado das distribuições semestrais, será considerada como data-base para identificação dos Cotistas o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, sendo que o pagamento deverá ser realizado no 10º (décimo) Dia Útil do mês.

**Artigo 67** As distribuições de resultados abrangerão todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos neste **Capítulo XI**.

## **Capítulo XII Tributação**

**Artigo 68** Como regra geral, os rendimentos e ganhos atribuíveis ao Fundo que derivam dos ativos imobiliários subjacentes não estão sujeitos à tributação no nível do Fundo. A tributação só ocorrerá por IRRF incidente sobre as distribuições feitas pelo Fundo a seus Cotistas a alíquotas

variáveis de acordo com a natureza jurídica e a localização de cada Cotista, como a seguir:

- a) **Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil:** os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento);
- b) **Cotistas pessoas jurídicas sediadas no Brasil:** os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), que será tratado como mera antecipação do total do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza de pessoa jurídica e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido devidos pela entidade local sobre os mesmos valores, conforme o caso, além do Programa de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social, que serão cobrados à uma alíquota conjunta de 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) sobre os rendimentos devidos pelo Fundo a tal pessoa jurídica; e
- c) **Cotistas estrangeiros:** os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), desde que o Cotista não esteja localizado em uma jurisdição de tributação favorecida ("paraíso fiscal"). Caso o Cotista estrangeiro esteja localizado em uma jurisdição de tributação favorecida, a alíquota do IRRF será aumentada para 20% (vinte por cento).

**Parágrafo 1** Não obstante o disposto nos **itens a)** e **c)** do *caput* deste **Artigo 68**, o Cotista que seja pessoa física fica isento do IRRF sobre os rendimentos auferidos, independentemente de seu domicílio fiscal, se o Fundo cumulativamente: **(a)** tiver um número igual ou superior a cinquenta (50) Cotistas; e **(b)** tiver as suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A isenção fiscal descrita neste **Parágrafo 1** é aplicável mesmo aos Cotistas que sejam pessoas físicas localizados em jurisdições de tributação favorecida.

**Parágrafo 2** A isenção fiscal descrita no **Parágrafo 1** deste **Artigo 68** não será concedida **(a)** ao Cotista que seja pessoa física que detenha mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e em circulação; e **(b)** ao Cotista que seja pessoa física que detenha Cotas que lhe concedam o direito de receber rendimentos em montante superior a 10% (dez por cento) do rendimento total obtido pelo Fundo no período.

**Parágrafo 3** Em qualquer caso, as distribuições feitas pelo Fundo aos Cotistas residentes no Brasil constituídos como instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, fundos de pensão, sociedades de capitalização, corretoras ou distribuidoras de títulos e valores mobiliários ou sociedades de arrendamento mercantil não estão sujeitas à incidência do IRRF.

**Parágrafo 4** Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa física ou jurídica, brasileiro ou não-residente. Entretanto, se o Fundo investir recursos em Imóvel Alvo cujo incorporador, construtor ou sócio seja um Cotista que detenha, individualmente ou em conjunto com uma Parte Relacionada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

**Artigo 69** Ganhos obtidos pelo Fundo derivados de aplicações financeiras não relacionadas a ativos imobiliários subjacentes estarão sujeitos à tributação no Fundo sob as mesmas regras aplicáveis às aplicações financeiras detidas por pessoas jurídicas - que variarão de acordo com o tipo de rendimento e o prazo de vencimento do investimento - embora o imposto de renda cobrado ali possa ser compensado contra o IRRF incidente sobre eventuais distribuições feitas pelo Fundo aos seus Cotistas.

**Artigo 70** A Administradora e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no

tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Sem prejuízo, a Administradora deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

### **Capítulo XIII      Liquidação**

**Artigo 71**      O Fundo será liquidado por deliberação de Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim ou quando da ocorrência do evento de liquidação descrito no **Artigo 72** abaixo. Os procedimentos que deverão ser seguidos em relação a qualquer liquidação do Fundo serão determinados pela Assembleia Geral no momento em que a liquidação for aprovada pela Assembleia Geral ou em qualquer Assembleia Geral subsequente. A Administradora atuará como liquidante do Fundo, salvo mediante determinação diversa da Assembleia Geral.

**Artigo 72**      Os seguintes são eventos de liquidação antecipada, que resultarão na liquidação do Fundo sem a necessidade da aprovação expressa da Assembleia Geral:

- a) o desinvestimento de todos os Ativos do Fundo; ou
- b) a hipótese prevista no **0Parágrafo Único do Artigo 16** acima.

**Artigo 73**      Em relação à liquidação do Fundo, o produto da liquidação e quaisquer Ativos do Fundo residuais e não vendidos deverão ser distribuídos aos Cotistas com base na participação proporcional de cada um dos Cotistas no patrimônio líquido do Fundo, observadas quaisquer obrigações remanescentes de pagar montantes ao Gestor e/ou Consultor Especializado, conforme previstas no Contrato de Gestão e Consultoria; sendo certo que não serão distribuídos Ativos do Fundo a qualquer Cotista que não tenha direito de deter tais Ativos do Fundo e que ajustes apropriados serão feitos à proporção de caixa e outros Ativos do Fundo distribuídos a cada um dos Cotistas em tais circunstâncias.

**Artigo 74**      Em caso de liquidação do Fundo, um auditor independente emitirá um relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, que incluirá o período compreendido entre o encerramento do exercício social abrangido pelas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas do Fundo e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**Parágrafo Único**      As notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo preparadas nos termos deste **Artigo 74** deverão indicar se a venda dos Ativos do Fundo ocorreu em condições equitativas, de acordo com a Legislação Aplicável, bem como a existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Artigo 75**      Após a distribuição dos Ativos do Fundo de acordo com este **Capítulo XIII**, a Administradora efetuará o cancelamento do registro do Fundo, apresentando à CVM a seguinte documentação:

- a) dentro de quinze (15) dias: (i) a assinatura do termo de encerramento pela Administradora no caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que deliberou a liquidação do Fundo, conforme o caso, e (ii) o comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME; e
- b) no prazo de noventa (90) dias, a demonstração de movimentações no patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor mencionado no **Artigo 74**

### **Capítulo XIV      Investimentos Conjuntos**

**Artigo 76**      Sem prejuízo da necessidade de aprovação tomada em Assembleia Geral em caso de

transações envolvendo uma situação de potencial conflito de interesses, se aplicável nos termos da regulamentação vigente, o Fundo poderá fazer Investimentos Conjuntos em Ativos Imobiliários investidos por outros investidores, incluindo outros fundos de investimento geridos pela GTIS, no Brasil ou no exterior, que cumpram as disposições abaixo:

- a)** a GTIS poderá, mas não estará obrigada a, oferecer possíveis oportunidades de Investimento Conjunto a certos investidores que detenham direta ou indiretamente Cotas do Fundo, com a devida observância da parcela/percentagem de Cotas detidas, direta ou indiretamente, por esses Cotistas no Fundo;
- b)** a GTIS também poderá oferecer oportunidades de Investimento Conjunto a outros investidores, nacionais ou estrangeiros, que não sejam Cotistas, e a GTIS e/ou suas Partes Relacionadas também poderão investir conjuntamente nessas oportunidades;
- c)** a GTIS avaliará e definirá as regras aplicáveis a cada Investimento Conjunto incluindo, mas não se limitando à, (i) concessão dos direitos de preferência aos Cotistas do Fundo para participar no Investimento Conjunto; (ii) implementação de Investimentos Conjuntos por meio de Fundos Paralelos, outros fundos de investimento geridos pela GTIS ou suas afiliadas; e (iii) definição da necessidade de reunir investidores que tenham manifestado interesse em participar nas oportunidades de Investimento Conjunto oferecidas pela GTIS em Fundos Paralelos;
- d)** a GTIS definirá a participação a ser alocada, como parte de qualquer Fundo Paralelo, a cada investidor que tenha manifestado interesse em participar no Investimento Conjunto, bem como a participação a ser alocada a cada Fundo Paralelo como parte da sociedade investida;
- e)** devido ao direito concedido à GTIS de estruturar, a seu exclusivo critério, os Investimentos Conjuntos em Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, não é possível à GTIS antecipar a participação que o Fundo terá nos Investimentos Conjuntos e que, com base nos Investimentos Conjuntos, o Fundo pode deter participações minoritárias, desde que as regras de governança corporativa estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor tenham sido cumpridas; e
- f)** no caso de Investimentos Conjuntos feitos por Fundos Paralelos, a GTIS definirá se os Fundos Paralelos e o Fundo celebrarão acordo de quotistas/cotistas/acionistas, ou qualquer documento semelhante, garantindo operações conjuntas do Fundo e dos Fundos Paralelos enquanto investidores no ativo alvo do Investimento Conjunto. Nesse sentido, mesmo que a GTIS, por qualquer razão, seja substituída como Gestor ou como Consultor Especializado do Fundo e/ou dos Fundos Paralelos, os direitos do Fundo enquanto quotista/cotistas/acionista e/ou proprietário dos ativos alvos do Investimento Conjunto serão, na medida do possível, preservados.

**Parágrafo 1** Se houver oportunidades de Investimento Conjunto, a GTIS poderá notificar seus investidores sobre tais oportunidades por escrito. Os investidores que receberem tal notificação terão um período de 10 (dez) dias a partir do recebimento da comunicação para manifestar por escrito sua intenção de fazer o Investimento Conjunto. Se o prazo acima expirar sem a manifestação dos investidores que tenham recebido a notificação, sua ausência de resposta será presumida como falta de interesse no referido Investimento Conjunto.

**Parágrafo 2** Para efeitos desta disposição, estará caracterizada uma situação de Investimento Conjunto caso, cumulativamente, **(a)** a GTIS tenha poder de decisão efetivo sobre a composição dos investidores das empresas que serão investidas pelo Fundo, e **(b)** exista espaço para alocação de recursos de investidores sem que já existam parceiros predeterminados e/ou estratégicos para as sociedades devidamente definidos para preencher esse espaço.



## **Capítulo XV      Correspondência Eletrônica**

**Artigo 77**      O correio eletrônico (e-mail) é considerado uma forma válida de correspondência entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para a notificação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal, desde que cada Cotista confirme expressamente que é um método de comunicação satisfatório para tais fins.

## **Capítulo XVI      Exercício Social**

**Artigo 78**      O exercício social do Fundo se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

## **Capítulo XVII      Litígios**

**Artigo 79**      O Fundo, seus Cotistas, a Administradora, o Custodiante, o Escriturador, o Consultor Especializado e o Gestor submeterão à arbitragem todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida pelos mesmos de forma amigável. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM-B3") de acordo com seu Regulamento e Arbitragem (as "Regras") em vigor no momento em que a arbitragem for iniciada, sempre de acordo com este Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

**Parágrafo 1**      O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro e o(s) requerido(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação pela CAM-B3 nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos co-árbitros nomeados pelas partes no prazo de 15 (quinze) dias da confirmação do último árbitro. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se alguma das partes na arbitragem não nomear seu(s) árbitro(s), a CAM-B3 deverá proceder a tais nomeações de acordo com as Regras.

**Parágrafo 2**      A arbitragem será conduzida em português. Os árbitros decidirão com base no direito brasileiro.

**Parágrafo 3**      A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral.

**Parágrafo 4**      O procedimento de arbitragem será conduzido de forma confidencial. Isso inclui qualquer ação judicial relacionada com a arbitragem.

**Parágrafo 5**      Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes na arbitragem e constituirá um título executivo judicial vinculativo, fazendo com que as partes na arbitragem tenham a obrigação de cumprir a determinação contida na sentença arbitral, independentemente da homologação judicial. Os custos e honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados incorridos pelas partes na arbitragem, incluindo honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral, considerando o grau das reivindicações concedidas e indeferidas. O tribunal arbitral não terá competência para impor honorários advocatícios sucumbenciais à parte vencida.

**Parágrafo 6**      Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão demandar na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a concessão de qualquer medida cautelar ou provisória, conforme permitido pela Legislação Aplicável. O requerimento a uma autoridade judicial de concessão tais medidas ou de implementação de quaisquer medidas determinadas

pelo tribunal arbitral não será considerado uma infração ou uma renúncia ao compromisso arbitral e não afetará os poderes relevantes reservados ao tribunal arbitral. Quanto a outras medidas judiciais disponíveis nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, as partes neste ato elegem a competência exclusiva da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da referida lei não será interpretada como uma renúncia aos direitos previstos neste **Artigo 79** ou à arbitragem como o único mecanismo de solução de controvérsias.

**Parágrafo 7** Em decorrência desta cláusula arbitral, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante requerimento deste ao juízo competente, a cuja jurisdição as partes se submetem nos termos do **Parágrafo 6** acima. O tribunal arbitral também poderá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelos tribunais judiciais.

**Parágrafo 8** A CAM-B3 (se antes da assinatura dos Termos de Referência) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos Termos de Referência) poderão, a pedido de uma das partes nas arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer uma das partes, mesmo que não sejam todas partes em ambos os procedimentos, e este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores a qualquer título, se **(a)** os compromissos arbitrais forem compatíveis; e **(b)** não houver danos injustificáveis causados a uma das partes nas arbitragens consolidadas. Nesse caso, a competência para consolidar recairá sobre o primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será final e vinculante para todas as partes nas arbitragens consolidadas.

**Parágrafo 9** A Administradora não atuará como árbitro nem atuará de outra forma na resolução de litígios entre os signatários do presente em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui pactuados e a atuação da Administradora é restrita às disposições deste Regulamento no tocante a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas Partes.

**APÊNDICE I**  
**AO REGULAMENTO DO**  
**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**Definições**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>"Administrador"</b>         | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 2</b> deste Regulamento;  |
| <b>"Anbima"</b>                | Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;   |
| <b>"Assembleia Geral"</b>      | Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo, ordinária ou extraordinária;  |
| <b>"Ativos do Fundo"</b>       | Significa os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e os Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo;   |
| <b>"Ativo Financeiro"</b>      | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 26</b> deste Regulamento;   |
| <b>"Ativo Imobiliário"</b>     | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 23</b> deste Regulamento;   |
| <b>"B3"</b>                    | Significa <b>B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, que está autorizada pela CVM a administrar mercados organizados de valores mobiliários; |
| <b>"Boletim de Subscrição"</b> | Significa o boletim de subscrição de Cotas, que deverá especificar as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, se aplicável;  |
| <b>"Brasil"</b>                | Significa a República Federativa do Brasil;  |
| <b>"CAM-B3"</b>                | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 79</b> deste Regulamento;   |
| <b>"Capital Autorizado"</b>    | Significa o limite de R\$ 8.000.000.000,00 (oito bilhões de reais) para novas emissões de Cotas pela Administradora, conforme instruções da GTIS, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral;  |
| <b>"CNPJ/ME"</b>               | Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia;   |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| "Código Anbima"                    | Significa o Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para a Administração de Recursos de Terceiros, conforme vigente;   |
| "Código Civil"                     | Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos, que instituiu o Código Civil;   |
| "Conflito de Interesses"           | Significa qualquer situação em que a Administradora, o Consultor Especializado, o Gestor, os Representantes dos Cotistas, quaisquer Cotistas cuja participação no Fundo seja igual ou superior a 10% (dez por cento), seus representantes ou procuradores e/ou uma Parte Relacionada à Administradora, ao Gestor ou ao Consultor Especializado tenham um interesse pessoal, seja ele real, potencial, direto ou indireto, na resolução de uma questão ou negócio específico relacionado ao Fundo e/ou aos Ativos do Fundo. As seguintes situações, entre outras potenciais, são consideradas conflitos de interesses: <b>(a)</b> a aquisição, locação, arrendamento ou exploração, direta ou indireta, do direito de superfície, pelo Fundo, de imóveis pertencentes à Administradora, ao Consultor Especializado, ao Gestor ou a uma Parte Relacionada dos mesmos; <b>(b)</b> a venda, locação, arrendamento ou exploração direta ou indireta dos direitos de superfície de quaisquer Imóveis do Fundo que tenham como contraparte a Administradora, o Consultor Especializado, o Gestor ou uma Parte Relacionada a esses; <b>(c)</b> a aquisição, direta ou indireta, pelo Fundo, de imóveis pertencentes a devedores da Administradora, do Consultor Especializado, do Gestor ou de uma Parte Relacionada a esses, mediante prova de inadimplemento do devedor; <b>(d)</b> a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas à Administradora para a prestação de quaisquer dos serviços mencionados no artigo 31 da Instrução CVM 472; e <b>(e)</b> a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários emitidos pela Administradora e/ou pelo Consultor Especializado, pelo Gestor ou por uma Parte Relacionada a esses, mesmo com a finalidade de atender às suas necessidades de liquidez nos termos da Instrução CVM 472; |
| "Conselho Diretivo"                | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 50</b> deste Regulamento;  |
| "Consultor Especializado"          | Significa o consultor imobiliário do Fundo contratado pela Administradora, conforme previsto na Instrução CVM 472. A GTIS atuará como Consultor Especializado do Fundo, conforme previsto no Contrato de Gestão e Consultoria;  |
| "Contrato de Gestão e Consultoria" | Significa o Contrato de Gestão e Consultoria celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e a GTIS, que regerá os termos e condições da relação entre o Fundo e a GTIS como Consultor Especializado e como Gestor do Fundo;   |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>"Cota"</b>              | Significa uma cota emitida pelo Fundo;   |
| <b>"Cotista"</b>           | Significa um detentor de Cotas;  |
| <b>"Custodiante"</b>       | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 4</b> deste Regulamento;  |
| <b>"CVM"</b>               | Significa a Comissão de Valores Mobiliários;   |
| <b>"Dia Útil"</b>          | Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, no Estado ou no Município de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;  |
| <b>"Diretrizes Anbima"</b> | Significa as Regras e Procedimentos Anbima do Código Anbima;   |
| <b>"Encargos do Fundo"</b> | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 57</b> deste Regulamento;   |
| <b>"Escriturador"</b>      | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 5</b> deste Regulamento;  |
| <b>"Evento(s)"</b>         | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 43, Parágrafo 8</b> , deste Regulamento;  |
| <b>"FII"</b>               | Significa Fundos de Investimento Imobiliário;  |
| <b>"Fundo"</b>             | Significa o GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário;   |
| <b>"Fundos Paralelos"</b>  | Significa outros fundos de investimento geridos pela GTIS;   |
| <b>"Gestor"</b>            | Significa o gestor da carteira do Fundo contratado pela Administradora, conforme previsto na Instrução CVM 472. A GTIS atuará como Gestor do Fundo, conforme previsto no Contrato de Gestão e Consultoria;   |
| <b>"GTIS"</b>              | Significa a <b>GTIS Partners Brasil Gestão, Consultoria em Investimentos e Participações Ltda.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 165, 17º andar, sala 80, parte, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.172.045/0001-18, autorizada pela CVM para exercício profissional de administração de |

|   |  |
|---|--|
|   | carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.514, de 8 de março de 2021, que atuará como Gestor e Consultor Especializado do Fundo, observadas as disposições deste Regulamento;  |
| <b>“Imóveis do Fundo”</b>                     | Significa os Imóveis Alvo adquiridos pelo Fundo;   |
| <b>“Imóveis Alvo”</b>                         | Possui o significado a ele atribuído no <b>Artigo 22</b> deste Regulamento.  |
| <b>“Instituições Financeiras Autorizadas”</b> | São uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro;   |
| <b>“Instrução CVM 400”</b>                    | Significa a Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a distribuição pública de valores mobiliários nos mercados primário e secundário;  |
| <b>“Instrução CVM 472”</b>                    | Significa a Instrução nº 472, emitida pela CVM em 31 de outubro de 2008, conforme alterada ao longo do tempo, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos FIIs;   |
| <b>“Instrução CVM 476”</b>                    | Significa a Instrução nº 476, emitida pela CVM em 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ao longo do tempo, que dispõe acerca da realização de ofertas públicas de valores mobiliários distribuídos com esforços restritos de colocação;   |
| <b>“Instrução CVM 558”</b>                    | Significa a Instrução nº 558, emitida pela CVM em 26 de março de 2015, conforme alterada de tempos em tempos, que regulamenta a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários;  |
| <b>“Investimento Conjunto”</b>                | Significa a composição dos recursos investidos pelo Fundo em Ativos Imobiliários, que também são aplicados por outros investidores, inclusive outros fundos de investimento, administrados ou não pela GTIS, no Brasil ou no exterior, em conformidade com o disposto no <b>Artigo 76</b> deste Regulamento; |
| <b>“IPCA”</b>                                 | Significa o ajuste da inflação pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo  |

|                      |  |
|----------------------|--|
|                      | em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que reflita o IPCA da melhor maneira possível;  |
| <b>“IRRF”</b>        | Significa o imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza retido na fonte;  |
| <b>“Justa Causa”</b> | <p>Para fins deste Regulamento, significa a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações <b>(a)</b> pela GTIS: (i) culpa grave, dolo, má-fé, fraude ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, desde que comprovados, conforme decisão de mérito proferida em primeira instância; ou (ii) comprovada violação material de quaisquer de suas obrigações, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme reconhecida em decisão proferida pelo Colegiado da CVM; ou (iii) suspensão que não seja revertida no prazo de até 90 (noventa) dias ou cancelamento do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Instrução CVM 558 pela CVM; ou <b>(b)</b> pela GTIS ou por seus sócios e diretores: (i) prática de crime contra o sistema financeiro ou contra o mercado de capitais, de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo, confirmadas em decisão de mérito em primeira instância (isto é, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada) cujo eventual recurso, se interposto, não seja recebido com efeito suspensivo; (ii) prática de infrações graves no mercado de capitais, conforme definido nas normas específicas da CVM, (iii) prática de atividades ilícitas no mercado financeiro ou de capitais que restrinja ou impeça, temporária ou permanentemente, a atuação nos mercados financeiro e/ou de capitais, confirmada por decisão judicial irrecurável contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (iv) suspensão que não seja revertida no prazo de até 90 (noventa) dias ou cancelamento do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Instrução CVM 558 pela CVM. Fica estabelecido que a Justa Causa não deve ser fundamento para destituição dos demais prestadores de serviços do Fundo, e tampouco impactará a remuneração devida aos demais prestadores de serviços. A GTIS não poderá ser destituída por Justa Causa por conta de eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previstos em Legislação Aplicável.</p> <p>Caso qualquer das decisões de mérito mencionadas nos itens acima venha a ser revertida conforme decisão final e irrecurável, os efeitos econômicos relacionados àquela também serão revertidos. Exemplificativamente, caso a GTIS venha a ser destituída sem Justa Causa e posteriormente venha a ser determinada a Justa Causa em decisão final e irrecurável, quaisquer valores recebidos pela GTIS durante tal período deverão ser devolvidos ao Fundo. Da mesma forma, caso decisão final e irrecurável determine que não houve Justa Causa (tendo havido decisão de mérito reconhecendo inicialmente a Justa Causa), a GTIS fará jus a todos os valores devidos resultantes do exercício de suas atividades, incluindo sua parcela devida da Taxa de Administração e a Taxa de Performance;</p> |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>“LCI”</b>                  | Significam Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931/04 e emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;  |
| <b>“Legislação Aplicável”</b> | Significa a Constituição Federal do Brasil de 1988 e todos os tratados, estatutos, leis, decretos, resoluções, portarias, normas e regulamentações aplicáveis, nas esferas municipais, estaduais ou federais, bem como as orientações e decisões proferidas pelos tribunais, incluindo os tribunais estaduais, federais, de justiça, trabalhistas, militares e eleitorais, bem como os tribunais superiores e o Supremo Tribunal Federal, em cada caso conforme em vigor de tempos em tempos; |
| <b>“Lei nº 7.684/88”</b>      | Significa a Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada;  |
| <b>“Lei nº 8.668/93”</b>      | Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe acerca da constituição e do regime tributário dos FIIs;   |
| <b>“Lei nº 9.779/99”</b>      | Significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;  |
| <b>“Lei nº 10.931/04”</b>     | Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;   |
| <b>“Lei nº 13.097/15”</b>     | Significa a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme alterada;   |
| <b>“LH”</b>                   | Significam Letras Hipotecárias, emitidas nos termos da Lei nº 7.684/88 e emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;   |
| <b>“LIG”</b>                  | Significam Letras Imobiliárias Garantidas, emitidas nos termos da Lei nº 13.097/15;   |
| <b>“Novas Cotas”</b>          | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 33</b> deste Regulamento;  |
| <b>“Oferta”</b>               | Significa a Primeira Oferta ou qualquer Oferta Subsequente;   |
| <b>“Ofertas Subsequentes”</b> | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 33</b> deste Regulamento;  |
| <b>“Outros Ativos”</b>        | Tem o significado atribuído no Parágrafo 3 do <b>Artigo 23</b> ;  |



|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>“Parte”</b>                    | Significa qualquer parte, requerente ou requerida, num procedimento de arbitragem, nos termos do <b>Capítulo XVII</b> deste Regulamento;   |
| <b>“Parte Indenizável”</b>        | Significa a Administradora, o Gestor, o Consultor Especializado s ou qualquer Parte Relacionada a esses, ou seu representante ou procurador quando atuar em nome do Fundo, bem como qualquer pessoa nomeada pela Administradora, o Gestor ou o Consultor Especializado para atuar em nome do Fundo quando qualquer uma dessas pessoas tiver sofrido danos e perdas decorrentes umas das outras e tiver, portanto, direito à indenização, nos termos deste Regulamento;   |
| <b>“Parte Relacionada”</b>        | Significa qualquer <b>(a)</b> empresa controlada; <b>(b)</b> acionista; <b>(c)</b> diretor; <b>(d)</b> sociedade cujo diretor também seja diretor da Administradora, do Consultor Especializado ou do Gestor, exceto quando o cargo de tal diretor seja exercido em comitê ou comissão estabelecidos de acordo com os estatutos sociais, regulamentos ou contratos sociais, desde que tal diretor ocupe um cargo executivo; ou <b>(e)</b> parentes de até segundo grau das pessoas listadas nos itens (a) a (c). Na hipótese do item (d), a CVM deverá ser consultada previamente; |
| <b>“Período de Apuração”</b>      | Tem o significado atribuído no <b>Parágrafo 2 do Artigo 43</b> deste Regulamento;  |
| <b>“Política de Investimento”</b> | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 22</b> deste Regulamento;   |
| <b>“Preço de Emissão”</b>         | Significa o preço devido pelos investidores do Fundo pela subscrição de Cotas, que deverá ser estabelecido <b>(a)</b> no ato único da Administradora que aprovar a emissão das Cotas e sua distribuição aos investidores, dentro do Capital Autorizado, ou <b>(b)</b> na ata da Assembleia Geral que aprovar a emissão de Novas Cotas e a Oferta Subsequente, caso o Capital Autorizado tenha sido ultrapassado;   |
| <b>“Primeira Emissão”</b>         | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 32</b> deste Regulamento;   |
| <b>“Primeira Oferta”</b>          | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 32</b> deste Regulamento;   |
| <b>“Regras”</b>                   | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 79</b> deste Regulamento;   |

|  |   |
|--|---|
| <b>“Regras e Procedimentos Anbima”</b>                           | Significa as Regras e Procedimentos Anbima do Código de Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 12 de agosto de 2019;   |
| <b>“Regras e Procedimentos Anbima para Classificação do FII”</b> | Significa as Regras e Procedimentos Anbima para Classificação do FII nº 10, de 23 de maio de 2019”;   |
| <b>“Regulamento”</b>   | Significa este Regulamento que rege o Fundo;  |
| <b>“Representante dos Cotistas”</b>                              | Significa o representante dos Cotistas a que se refere o artigo 25 da Instrução CVM 472, que poderá ser eleito na Assembleia Geral seguindo as disposições deste Regulamento e da regulamentação em vigor;  |
| <b>“Taxa de Administração”</b>                                   | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 41</b> deste Regulamento;  |
| <b>“Taxa de Distribuição Primária”</b>                           | Significa uma taxa a ser potencialmente cobrada sobre as Cotas objeto de uma Oferta, que será paga pelos investidores interessados em adquirir tais Cotas, a ser determinada a cada emissão de Cotas, para cobrir os custos de distribuição, entre outros, <b>(a)</b> a taxa de distribuição, <b>(b)</b> a comissão de distribuição, <b>(c)</b> os honorários advocatícios de contratações para fins da estruturação de tal Oferta, <b>(d)</b> taxas de registro na CVM, <b>(e)</b> taxas de registro e distribuição na B3, <b>(f)</b> custos com produção e divulgação de anúncios oficiais e materiais de marketing, conforme aplicáveis, <b>(g)</b> custos com cartório ou correspondência, conforme aplicáveis, e <b>(h)</b> outros custos com <i>roadshow</i> ou custos relacionados com as Ofertas; |
| <b>“Taxa de Performance”</b>                                     | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 43</b> deste Regulamento;  |
| <b>“Taxa de Performance Complementar”</b>                        | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 43, Parágrafo 8</b> , deste Regulamento;   |
| <b>“Taxa Interna de Retorno”</b>                                 | Significa a taxa de desconto por ano expressa como um percentual anual, utilizando a composição mensal acumulada, à qual o valor presente líquido de mercado das Cotas menos o valor presente líquido do Preço de Emissão pago por Cota no ato da subscrição é igual a zero. Para efeitos do cálculo da Taxa Interna de Retorno mensal nos presentes termos <b>(a)</b> todas as contribuições pelos e distribuições aos Cotistas no ou antes do 15º (décimo quinto) dia de qualquer mês fiscal serão tratadas como tendo sido feitas,   |

|  |  |
|--|--|
|  | conforme aplicável, no 1º (primeiro) dia desse mês fiscal; e <b>(b)</b> todas as contribuições e distribuições aos Cotistas após o 15º (décimo quinto) dia de qualquer mês fiscal serão tratadas como tendo sido feitas, conforme o caso, no 1º (primeiro) dia do mês fiscal imediatamente seguinte; |
| <b>“Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento”</b> | Significa o termo de adesão por meio do qual o investidor deve declarar que conheceu e compreendeu os termos e disposições deste Regulamento, em especial os relacionados com a política de investimento e os fatores de risco;  |
| <b>“Valor Inicial”</b>                                     | Tem o significado atribuído no <b>Artigo 43, Parágrafo 8</b> , deste Regulamento.  |

**APÊNDICE I**  
**AO REGULAMENTO DO**  
**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**Suplemento à Primeira Emissão de Cotas**

|  |  |
|--|--|
| <b>Montante Total da Oferta</b>                                  | R\$ 717.300.000,00 (setecentos e dezessete milhões e trezentos mil reais).   |
| <b>Quantidade de Cotas da Oferta:</b>                            | 7.173.000 (sete milhões, cento e setenta e três mil) Cotas.  |
| <b>Preço por Cota:</b>   | R\$ 100,00 (cem reais).  |
| <b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Oferta</b> | Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta.  |
| <b>Número de Séries</b>  | Única.   |
| <b>Forma de Distribuição:</b>                                    | Distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, sob regime de melhores esforços de colocação.   |
| <b>Tipo de Distribuição:</b>                                     | Primária.  |
| <b>Público Alvo da Oferta:</b>                                   | Investidores profissionais, na forma do art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.   |
| <b>Período de Subscrição</b>                                     | Significa até 6 (seis) meses após a divulgação do comunicado de início da oferta, podendo ser encerrada a qualquer tempo, sendo que a divulgação do comunicado de encerramento poderá ser feita em até 5 (cinco) Dias Úteis do encerramento de fato dos esforços de colocação.                         |
| <b>Coordenador Líder:</b>  | <b>XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78. |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III – LAUDOS DE AVALIAÇÃO**

São Paulo, 17 de junho de 2021.

GTIS Partners

Sr. Diego Siqueira de Assumpção

Rua Prof. Atílio Innocenti, nº 165 – 17º Andar

São Paulo/SP - CEP 04538-000

**Ref.: Carta de Valor para os ativos CLE, DCC, DCR e DCB**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordo em documento firmado entre as partes, a CUSHMAN & WAKEFIELD, com base no trabalho de avaliação imobiliário realizado em 26 de fevereiro de 2021, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, e utilizando-se de metodologias que abrangem o **Método Evolutivo**, **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado**, confirma que o **Valor de Mercado para Venda** dos imóveis acima referidos, considerando a presente data, é de:

**CONCLUSÃO DE VALOR**

| TIPO DE VALOR                      | ATIVO                                    | VALOR TOTAL   | VALOR UNITÁRIO  |
|------------------------------------|--|---|-----------------|
|                                    | <b>CLE – CENTRO LOGÍSTICO EMBU</b>       | <b>R\$ 243.711.000,00</b><br>(Duzentos e Quarenta e Três Milhões, Setecentos e Onze Mil Reais)                    | R\$/m² 3.663,66 |
|                                    |  | <b>TOTAL</b><br><b>R\$ 544.011.000,00</b><br>(Quinhentos e Quarenta e Quatro Milhões Onze Mil Reais)              | R\$/m² 3.533,00 |
| <b>VALOR DE MERCADO PARA VENDA</b> | <b>DCC – DISTRIBUTION CENTER CAJAMAR</b> | <b>GALPÃO</b><br><b>R\$ 527.116.000,00</b><br>(Quinhentos e Vinte e Sete Milhões Cento e Dezesseis Mil Reais)     | R\$/m² 3.423,00 |
|                                    |  | <b>PAINÉIS SOLARES</b><br><b>R\$ 16.895.000,00</b><br>(Dezesseis Milhões, Oitocentos e Noventa e Cinco Mil Reais) | -               |

GTIS Partners  
Sr. Diego Siqueira de Assumpção  
Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 165 – 17º Andar  
São Paulo/SP - CEP 04538-000

## CONCLUSÃO DE VALOR

| TIPO DE VALOR               | ATIVO                              | VALOR TOTAL   | VALOR UNITÁRIO              |
|-----------------------------|------------------------------------|---|-----------------------------|
| VALOR DE MERCADO PARA VENDA | DCR – DISTRIBUTION CENTER RODOANEL | <b>R\$ 297.157.000,00</b><br>(Duzentos e Noventa e Sete Milhões Cento e Cinquenta e Sete Mil Reais)                           | R\$/m <sup>2</sup> 3.829,97 |
|                             | DCB – DISTRIBUTIUIN CENTER BARUERI | <b>COM O MÓDULO 5</b><br><b>R\$ 460.222.000,00</b><br>(Quatrocentos e Sessenta Milhões Duzentos e Vinte e Dois Mil Reais)     | R\$/m <sup>2</sup> 4.482,00 |
|                             |                                    | <b>SEM O MÓDULO 5</b><br><b>R\$ 445.530.000,00</b><br>(Quatrocentos e Quarenta e Cinco Milhões Quinhentos e Trinta Mil Reais) | R\$/m <sup>2</sup> 4.924,00 |

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Abaixo estão descritos o **Objetivo** e a **Finalidade** desse estudo:

**Objetivo:** O referido laudo de avaliação tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** dos imóveis supracitados.

**Finalidade:** O laudo de avaliação foi contratado para fins de atualização de potencial venda dos ativos.

**OBS.:** O conteúdo deste documento é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Cabe comentar que a despeito da atual conjuntura político-econômica, dados os impactos da pandemia em função do COVID-19, entendemos com base nas nossas análises e premissas e em função das características e padrões diferenciadas das propriedades de investimentos, em relação aos demais ativos nos mercados em que se situam, não sofreram influências significativas, mantendo os seus valores aferidos à época.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada dos Laudos Completos de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasem este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Renata Marques

Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS

RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS

RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul



## Premissas e “Disclaimers”

“Laudos” diz respeito aos Laudos Avaliação Imobiliária, em elaboração, e as conclusões que neles estão descritas, as quais estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedades” diz respeito aos objetos do laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora do Laudo.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da Cushman & Wakefield que prepararão e assinarão o laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante dos laudos.

O presente trabalho está sendo elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o Avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento pode ter fornecido algumas destas informações. Tanto o Avaliador como a Cushman & Wakefield não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da Cushman & Wakefield eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado no Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A Cushman & Wakefield não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;

- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- O Laudo apenas poderá ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte do Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação do Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, o Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado, desta forma é permitida a divulgação dos laudos à potenciais investidores do veículo adquirente ou do adquirente. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida no Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A Cushman & Wakefield recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a Cushman & Wakefield não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A Cushman & Wakefield recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;

- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da Cushman & Wakefield, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar o Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A Cushman & Wakefield ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados no Laudo;
- Ao utilizar o Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

## **Laudo Completo de Avaliação Imobiliária**

**PREPARADO PARA:** GTIS PARTNERS

**FINALIDADE:** Registro na CVM e estabelecimento de um Fundo de Investimento Imobiliário - FII

**PROPRIEDADE:** CLE - Centro Logístico Embu, localizado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espraiada - Embu das Artes/SP

**DATA:** 26 de fevereiro de 2021.



São Paulo, 26 de fevereiro de 2021.

GTIS Partners  
At.: Mr. Robert McCall  
Rua Professor Atílio Innocenti, 165 - 17º andar  
04538-000 – São Paulo – SP

**Ref.: Relatório de Avaliação do condomínio logístico situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, 1370, Água Espraiada, Embu das Artes - SP.**

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado Para Venda** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 77 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 26 de fevereiro de 2021:

## CONCLUSÃO DE VALORES

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Valor de Mercado para Venda | R\$ 243.711.000,00<br>(Duzentos e Quarenta e Três Milhões, Setecentos e Onze Mil Reais) | R\$/m <sup>2</sup> 3.663,66 |
|-----------------------------|---|-----------------------------|

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

- O Valor de Mercado para Venda foi dividido pela área locável (66.521,25 m<sup>2</sup>) para determinar o valor do metro quadrado do imóvel.
- A área locável corresponde à 12,5% a mais do total da área construída de galpões. Na avaliação, estão sendo considerado os galpões de 1 à 31; 40, de 50 à 62, totalizando uma área de 59.130,00m<sup>2</sup>.

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor, estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

---

Renata Marques

Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Danielly Melo

Coordenadora – Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer

Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer

Diretor, Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul

## Resumo das Principais Características e Conclusões

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

|  |  |
|--|--|
| Tipo da propriedade:                         | Imóveis urbanos, logísticos, galpões, multiusuário   |
| Endereço:                                    | Rua José Semião Rodrigues Agostinho - 1370, Água Espriada, Embu das Artes/SP   |
| Data da avaliação:                           | 26 de fevereiro de 2021  |
| Data da inspeção:                            | 30 de março de 2020  |
| Objetivo:                                    | Determinar o valor de mercado para venda   |
| Finalidade:                                  | Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de registro na CVM e estabelecimento de um Fundo de Investimento Imobiliário - FII |
| Metodologias:                                | Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado   |
| Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato: | AP-20-66032-900789   |

**DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE**

|                 |                          |  |
|-----------------|--------------------------|--|
| <b>Terreno:</b> | Topografia da área útil: | Boa - quase plana com declive <5%  |
|                 | Formato:                 | Irregular  |
|                 | Área:                    | 106.076,30 m <sup>2</sup> (conforme matrícula)   |
|                 | Descrição:               | Trata-se de um condomínio logístico multiusuário, bem localizado e com boas especificações técnicas. |

**Blocos, Edificações e Benfeitorias**

|                 |                        |   |
|-----------------|------------------------|---|
| <b>Galpões:</b> | Área Construída Total: | 59.130,00 m <sup>2</sup> (conforme quadro de áreas) |
|                 | Estado de Conservação: | Entre novo e regular - B                            |
|                 | Idade Aparente:        | 7 anos  |
|                 | Vida Remanescente:     | 73 anos   |

|                        |                        |   |
|------------------------|------------------------|---|
| <b>Administrativo:</b> | Área Construída Total: | 2.158,16 m <sup>2</sup> (conforme quadro de áreas) <sup>1</sup> |
|                        | Estado de Conservação: | Entre novo e regular - B  |
|                        | Idade Aparente:        | 7 anos  |
|                        | Vida Remanescente:     | 53 anos   |

|               |                        |   |
|---------------|------------------------|---|
| <b>Apoio:</b> | Área Construída Total: | 709,19 m <sup>2</sup> (conforme quadro de áreas) <sup>1</sup> |
|               | Estado de Conservação: | Regular - C   |
|               | Idade Aparente:        | 7 anos  |
|               | Vida Remanescente:     | 63 anos   |

**OBS.:** Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

|                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| <b>Acessibilidade:</b> | Através da Rodovia Régis Bittencourt |
|------------------------|--------------------------------------|

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| <b>Vizinhança:</b> | Industrial e residencial |
|--------------------|--------------------------|

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| <b>Infraestrutura logística:</b> | Rodoviária |
|----------------------------------|------------|

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| <b>Transporte:</b> | Rodoviário (público e privado) |
|--------------------|--------------------------------|

|                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| <b>Melhoramentos Públicos:</b> | Infraestrutura básica disponível |
|--------------------------------|----------------------------------|

<sup>1</sup> Proporção de 73% das instalações



**DOCUMENTAÇÃO**

**Registros:** Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes Estado de São Paulo, sob as matrículas 6.327; 6.328; 6.329; 6.330; 6.331; 6.332; 6.333; 6.334; 6.335; 6.336; 6.337; 6.338; 6.339; 6.340; 6.341; 6.342; 6.343; 6.344; 6.345; 6.346; 6.347; 6.348; 6.349; 6.350; 6.351; 6.352; 6.353; 6.354; 6.355; 6.356; 6.357; 6.366; 6.376; 6.376; 6.377; 6.378; 6.379; 6.380; 6.381; 6.382; 6.383; 6.384; 6.385; 6.386; 6.387 e 6.388

**Taxas e Dispendios:** Notificações de Lançamento, sob as Inscrições Imobiliárias  
 80.01.08.0160.01.001; 80.01.08.0160.01.002; 80.01.08.0160.01.003;  
 80.01.08.0160.01.004; 80.01.08.0160.01.005; 80.01.08.0160.01.006;  
 80.01.08.0160.01.007; 80.01.08.0160.01.008; 80.01.08.0160.01.009;  
 80.01.08.0160.01.010; 80.01.08.0160.01.011; 80.01.08.0160.01.012;  
 80.01.08.0160.01.013; 80.01.08.0160.01.014; 80.01.08.0160.01.015;  
 80.01.08.0160.01.016; 80.01.08.0160.01.017; 80.01.08.0160.01.018;  
 80.01.08.0160.01.019; 80.01.08.0160.01.020; 80.01.08.0160.01.021;  
 80.01.08.0160.01.022; 80.01.08.0160.01.023; 80.01.08.0160.01.024;  
 80.01.08.0160.01.025; 80.01.08.0160.01.026; 80.01.08.0160.01.027;  
 80.01.08.0160.01.028; 80.01.08.0160.01.029; 80.01.08.0160.01.030;  
 80.01.08.0160.01.040; 80.01.08.0160.01.050; 80.01.08.0160.01.051;  
 80.01.08.0160.01.052; 80.01.08.0160.01.053; 80.01.08.0160.01.054;  
 80.01.08.0160.01.055; 80.01.08.0160.01.056; 80.01.08.0160.01.057;  
 80.01.08.0160.01.058; 80.01.08.0160.01.059;

**Outros:** Projeto de arquitetura; Quadro de áreas; Seguro e *Rent Roll*

**ZONEAMENTO**

**Zona:** ZE 1 - Zona Empresarial 1

**Uso:** Residencial, residencial misto, industrial de médio risco, industrial de baixo risco e institucional.

**Taxa de Ocupação:** 0,80

**Coefficiente de aproveitamento:** Máximo 1,00 vez a área de terreno

## MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro Água Espreada, no município de Embu das Artes. Seu perfil ocupacional é composto por poucas residências, poucos galpões e muitos terrenos brutos. Possui baixa densidade de ocupação, havendo pouca/nenhuma verticalização. Detectamos uma tendência de consolidação de uso com predomínio de empreendimentos voltados ao comércio e à indústria/logística.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta atividade regular de transações de venda de terrenos e atividade intensa de transações de locação de galpões.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 236,46 e R\$ 646,33/m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 25.257,80 m<sup>2</sup> e 170.000,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 15,50/m<sup>2</sup> e R\$ 23,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 3.507,53 m<sup>2</sup> e 31.565,70 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## ANÁLISE SWOT

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ O município encontra-se próximo de grandes centros de consumo;</li><li>▪ O imóvel está em uma localização privilegiada, em que o trecho São Paulo - Embu das Artes não possui pedágio; e</li><li>▪ O mercado de galpões de Embu das Artes mantém-se regular em relação a taxas de vacância.</li></ul> |
| <b>PONTOS FRACOS E AMEAÇAS</b>       | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ A topografia da região traz certa dificuldade de receber novos produtos.</li></ul>  |

## CONCLUSÃO DE VALORES

|                                     |   |                             |
|-------------------------------------|---|-----------------------------|
|                                     | R\$ 243.711.000,00  |                             |
| <b>Valor de Mercado para Venda:</b> | (Duzentos e Quarenta e Três Milhões, Setecentos e Onze Mil Reais) | R\$/m <sup>2</sup> 3.663,66 |

## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ACESSO PRINCIPAL



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO DE VEÍCULOS



Fonte: Cushman & Wakefield

FACHADA ADMINISTRAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR ADMINISTRAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR ADMINISTRAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

SALA DE REUNIÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

### FACHADA DO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

### DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DO GALPÃO – UM DOS MÓDULOS



Fonte: Cushman & Wakefield



MEZANINO DO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

RESTAURANTE



## Índice

|  |            |
|--|------------|
| RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES ..... | III        |
| MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO .....              | VII        |
| <b>ÍNDICE .....</b>                                      | <b>XIV</b> |
| <b>INTRODUÇÃO .....</b>                                  | <b>1</b>   |
| OBJETO .....   | 1          |
| OBJETIVO .....   | 1          |
| FINALIDADE .....   | 1          |
| DESTINATÁRIO .....                                       | 1          |
| PUBLICIDADE .....  | 1          |
| DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO .....                   | 1          |
| DOCUMENTAÇÃO .....                                       | 2          |
| COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....          | 5          |
| INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL .....      | 6          |
| <b>ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO .....</b>                      | <b>7</b>   |
| ASPECTOS GERAIS .....                                    | 8          |
| OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA .....                             | 8          |
| ACESSO .....   | 8          |
| INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA .....                           | 8          |
| CONCLUSÃO .....  | 9          |
| <b>ANÁLISE MERCADOLÓGICA .....</b>                       | <b>10</b>  |
| CENÁRIO ECONÔMICO .....                                  | 10         |
| PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA .....               | 13         |
| MERCADO DE EMBU/SP .....                                 | 14         |
| ESTOQUE E VACÂNCIA .....                                 | 14         |
| ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NO ESTADO .....             | 15         |
| ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO .....             | 17         |
| PREÇOS PRATICADOS .....                                  | 17         |
| CONCLUSÃO .....  | 18         |
| CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE .....                  | 19         |
| <b>ANÁLISE DA PROPRIEDADE .....</b>                      | <b>20</b>  |
| DESCRIÇÃO DO TERRENO .....                               | 20         |

|   |           |
|---|-----------|
| DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS .....  | 22        |
| QUADRO DE ÁREAS .....   | 25        |
| ZONEAMENTO.....   | 27        |
| COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO .....  | 28        |
| <b>AVALIAÇÃO .....</b>  | <b>29</b> |
| PROCESSO DE AVALIAÇÃO .....   | 29        |
| METODOLOGIA .....   | 29        |
| MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....                                       | 33        |
| VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....   | 41        |
| MÉTODO EVOLUTIVO.....   | 49        |
| DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE<br>DADOS DE MERCADO ..... | 49        |
| DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO .....   | 57        |
| MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO .....                      | 59        |
| RESUMO DE VALORES .....   | 67        |
| CONCLUSÃO FINAL DE VALOR .....  | 68        |
| ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....   | 69        |
| <b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>  | <b>74</b> |
| <b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....</b>  | <b>77</b> |
| <b>ANEXOS .....</b>   | <b>A</b>  |
| ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....   | B         |
| ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....  |           |

## Introdução

### Objeto

O objeto desta avaliação é o condomínio logístico denominado “Centro Logístico Embu” (CLE), localizado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espraiada, Embu das Artes - SP.

### Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel supracitado.

### Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de registro na CVM e estabelecimento de um Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

**OBS.:** O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

### Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante GTIS Partners.

**OBS.:** Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

### Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

### Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 26 de fevereiro de 2021;
- Data da vistoria da propriedade: 30 de março de 2020.

## Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

| Matrículas         |  |                   |                                      |
|--------------------|--|-------------------|--------------------------------------|
| Número de Registro | Cartório   | Data de Matrícula | Proprietário                         |
| 6327               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6328               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6329               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6330               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6331               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6332               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6333               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6334               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6335               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6336               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6337               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6338               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6339               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6340               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6341               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6342               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6343               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6344               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6345               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6346               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6347               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6348               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6349               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6350               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6351               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |

| Matrículas         |  |                   |                                      |
|--------------------|--|-------------------|--------------------------------------|
| Número de Registro | Cartório   | Data de Matrícula | Proprietário                         |
| 6352               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6353               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6354               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6355               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6356               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6357               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6366               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6376               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6377               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6378               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6379               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6380               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6381               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6382               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6383               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6384               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6385               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6386               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6387               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 6388               | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 04/11/2013        | SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA |

Fonte: Compilado por Cushman &amp; Wakefield

| IPTU                 |                                 |                       |                                |
|----------------------|---------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Nº de Inscrição      | Proprietário                    | Ano Base do Documento | Valor do Imposto a Pagar (R\$) |
| 80.01.08.0160.01.001 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.002 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.003 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.004 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.005 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.006 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.007 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.008 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.009 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.010 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.011 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.012 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.013 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.014 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.015 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.016 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.017 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.018 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.019 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.020 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.021 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.022 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.023 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.024 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |
| 80.01.08.0160.01.025 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos | 2020                  | 1030,45 (parcela mensal)       |

|                      |                                      |      |                          |
|----------------------|--------------------------------------|------|--------------------------|
| 80.01.08.0160.01.026 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos      | 2020 | 1030,45 (parcela mensal) |
| 80.01.08.0160.01.027 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos      | 2020 | 1030,45 (parcela mensal) |
| 80.01.08.0160.01.028 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos      | 2020 | 1030,45 (parcela mensal) |
| 80.01.08.0160.01.029 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos      | 2020 | 1030,45 (parcela mensal) |
| 80.01.08.0160.01.030 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos      | 2020 | 1030,45 (parcela mensal) |
| 80.01.08.0160.01.040 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos      | 2020 | 1030,45 (parcela mensal) |
| 80.01.08.0160.01.050 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos      | 2020 | 1030,45 (parcela mensal) |
| 80.01.08.0160.01.051 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos      | 2020 | 1030,45 (parcela mensal) |
| 80.01.08.0160.01.052 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos      | 2020 | 1030,45 (parcela mensal) |
| 80.01.08.0160.01.053 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos      | 2020 | 1030,45 (parcela mensal) |
| 80.01.08.0160.01.054 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos      | 2020 | 1030,45 (parcela mensal) |
| 80.01.08.0160.01.055 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos      | 2020 | 1030,45 (parcela mensal) |
| 80.01.08.0160.01.056 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos      | 2020 | 1030,45 (parcela mensal) |
| 80.01.08.0160.01.057 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos      | 2020 | 1030,45 (parcela mensal) |
| 80.01.08.0160.01.058 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos      | 2020 | 1030,45 (parcela mensal) |
| 80.01.08.0160.01.059 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos      | 2020 | 1030,45 (parcela mensal) |
| 80.01.08.0160.01.060 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos Ltda | 2020 | 11714,53 (parcela única) |
| 80.01.08.0160.01.061 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos Ltda | 2020 | 11714,53 (parcela única) |
| 80.01.08.0160.01.062 | SANCA GTIS Embu Empreendimentos Ltda | 2020 | 11714,53 (parcela única) |

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

#### OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS Planta e quadro de áreas *Rent Roll*

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

### Comentários sobre a documentação recebida

- A área locável corresponde à 12,5% a mais do total da área construída de galpões. Na avaliação, estão sendo considerado os galpões de 1 à 31; 40, de 50 à 62, totalizando uma área de 59.130,00m<sup>2</sup> de área total construída e 66.66.521,25 m<sup>2</sup> de área locável.



## Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

## Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se "CLE - Centro Logístico Embu" e está situada na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espraiada, Embu das Artes - SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 3 km do centro de Embu das Artes/SP;
- 10 km do Rodoanel Mário Covas;
- 10 km de Taboão da Serra/SP;
- 17 km de Osasco/SP;
- 18 km de Barueri/SP;
- 26 km do centro de São Paulo/SP; e
- 30 km do Aeroporto de Congonhas, em São Paulo/SP.

### MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

## Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no bairro Jardim Vista Alegre, distrito localizado na região norte da cidade de Embu das Artes, que por sua vez faz parte da Região Metropolitana de São Paulo.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Embu das Artes de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 240.230 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 273.726 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, proximidade com polos de consumo e serviços. Embu das Artes também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões;
- **Fraquezas:** Fraquezas da região incluem um mercado de novos galpões não muito desenvolvido, devido à topografia e a virtual ausência de terrenos para novos empreendimentos.

## Ocupação circunvizinha

A circunvizinhança do imóvel é caracterizada pela presença de imóveis industriais e residenciais.

## Acesso

### Nível regional

O município de Embu das Artes faz parte da Região Metropolitana de São Paulo. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia Régis Bittencourt e o Rodoanel Mário Covas.

### Nível municipal

O bairro Água Espreada está localizado na porção sul do município. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia Régis Bittencourt e o Rodoanel Mário Covas.

### Nível local

A Rua José Semião Rodrigues Agostinho é asfaltada e possui duas faixas de rolamento em sentido único de direção. Seu estado de conservação é bom e possui baixa inclinação média, o que beneficia o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de acesso por transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado em frente ao acesso principal.

## Infraestrutura logística

Além do sistema rodoviário, a região conta com o Aeroporto Internacional de São Paulo, distante aproximadamente 60 km da propriedade, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

## Conclusão

Além do sistema rodoviário, a região conta com o Aeroporto Internacional de São Paulo, distante aproximadamente 60 km da propriedade, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

VIA DIGITAL

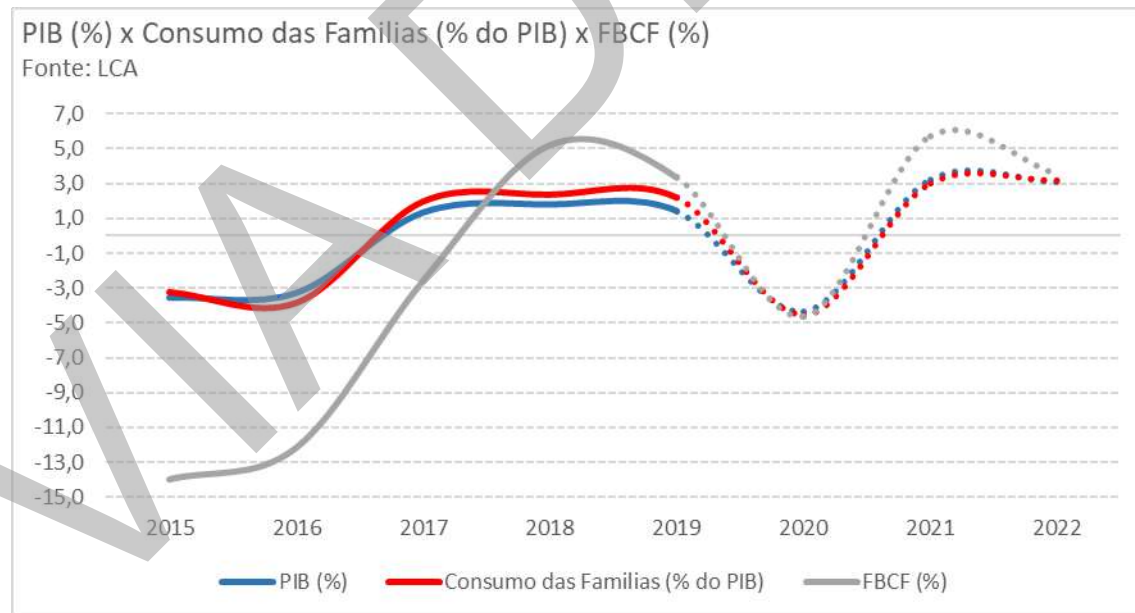
## Análise Mercadológica

### Cenário econômico

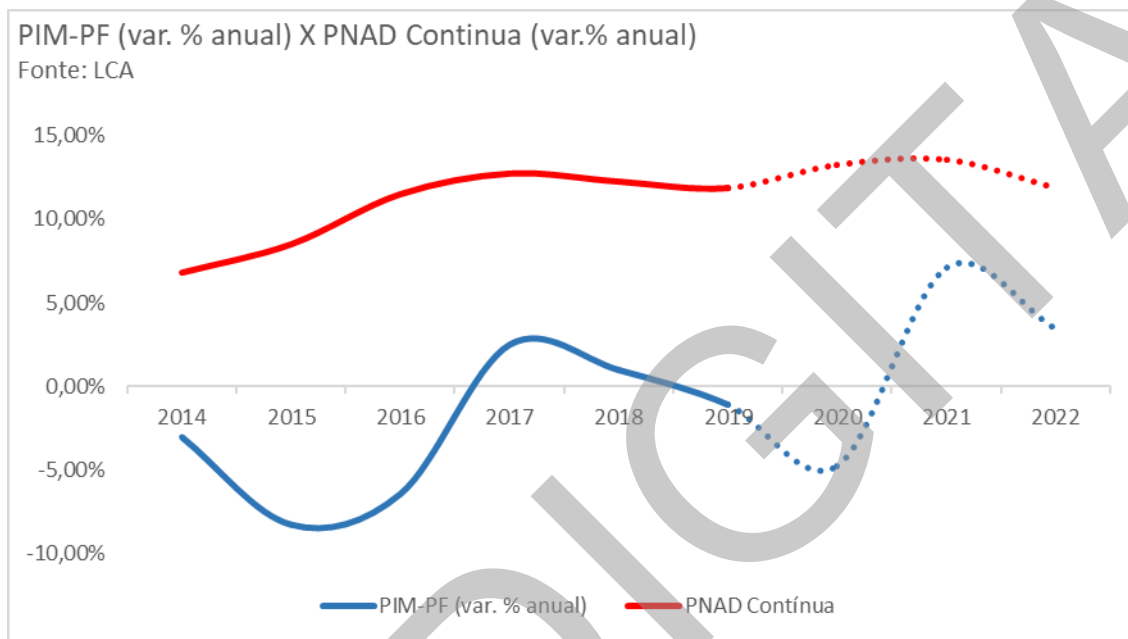
A pandemia da Covid-19 paralisou economias do mundo todo em 2020, culminando em uma recessão em escala global. Diante de uma crise sanitária, o governo tomou medidas com o intuito de resguardar a saúde dos brasileiros ao mesmo tempo em que agiram para amenizar os efeitos negativos na economia. Assim, mesmo diante de um elevado déficit fiscal, o Brasil viu seu gasto público aumentar. Vale ressaltar que apesar do auxílio emergencial ter sido essencial, o aumento do déficit fiscal em conjunto com a ausência de um plano de reestruturação econômica que limite os gastos públicos, pode provocar uma explosão da dívida pública. Dessa maneira, a taxa Selic mesmo estando em sua mínima histórica, 2% a.a, só tem condições de sustentar a dívida no curto prazo.

No entanto, apesar da retração econômica do primeiro semestre, o último semestre de 2020 mostrou sinais de recuperação e de uma retomada da confiança na economia, mesmo diante de uma segunda onda de contaminação. Por exemplo, o Índice de Confiança do Consumidor da FGV fechou o ano em 80,6, após ter atingido 59,3 em abril. Ademais, após o fechamento de grande parte do comércio ao longo do ano, o Índice de Confiança do Comércio alcançou 94,4 em dezembro, frente a marca de 64,2 em Abril.

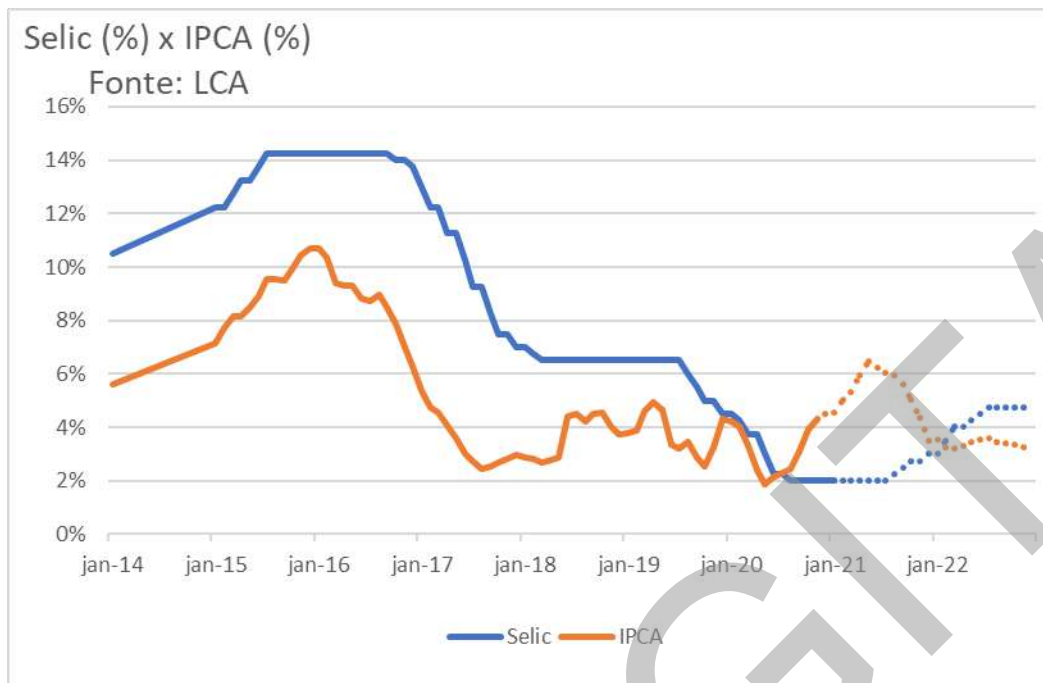
Além disso, os fundos imobiliários tem ganhado cada vez mais espaço para expansão no Brasil. Segundo dados da Anbima, eram 3,42 milhões de investidores em REIT até setembro de 2020, o que significa mais liquidez neste mercado. Além disso, foram implementados importantes instrumentos para a eficiência do mercado financeiro para os investidores em REIT, como o aluguel de cotas e a criação do primeiro ETF do IFIX.



Conforme mencionado anteriormente, a pandemia paralisou a economia mundial. Pelo lado do PIB calculado pela ótica da demanda, medidas como o lockdown e o simples temor de ser contaminado impediram indivíduos de manterem o usual padrão de consumo. Por sua vez, o PIB foi afetado pelo fechamento do comércio e assim produção de alguns setores apresentaram uma forte queda. No entanto, o segundo semestre foi marcado por uma recuperação dos impactos provocados pela pandemia, haja vista que o PIB aumentou 7,71% no terceiro trimestre.

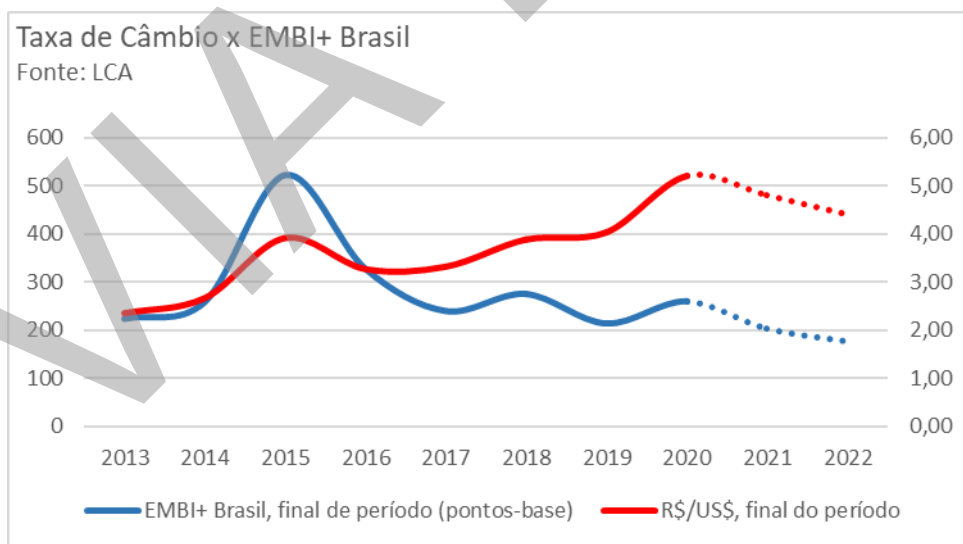


Após apresentar uma tendência de queda desde 2017, a taxa de desemprego voltou a subir chegando a 14,3% em Outubro de 2020. Ademais, após sofrer retração no final de 2019, a Produção Física da Indústria Geral voltou a crescer em 2020, apresentando 2,7% de crescimento YoY em Novembro de 2020.



Diante desse cenário de crise, diversos países visaram contornar os efeitos adversos implementando uma política monetária expansionista, de modo a injetar maior liquidez na economia e consequentemente evitar que o sistema financeiro entre em colapso. Assim, o Brasil atingiu a mínima histórica da Taxa Selic, com uma meta de 2% a.a.

Apesar do consumo das famílias como porcentagem do PIB estar projetado para fechar 2020 com uma redução de -4,5%, o IPCA voltou a acelerar no último trimestre e fechou 2020 acima da meta de 4%, em 4,52% , principalmente pelo câmbio desvalorizado que pressiona a oferta interna de produtos aumentando os preços de alimentos e combustíveis.



O cenário de alta volatilidade dos mercados que dependem da distribuição e eficiência da vacina acabou desfavorecendo países em desenvolvimento. Os agentes econômicos mais avessos ao risco, optaram durante o ápice da pandemia a investir em economias mais desenvolvidas gerando uma fuga de capital em mercados não centrais. Como consequência, em 2020 ocorreu uma desvalorização cambial no Brasil de 29% do real frente ao dólar, com a moeda americana valendo R\$5,20 em dezembro.

Portanto, o potencial risco de default devido a situação fiscal do país tornou o Brasil menos atraente, apesar do câmbio favorecer a entrada de capital. Como consequência, o EMBI+ sofreu um aumento em 2020 para 260 pontos, frente a 214 em 2019 mostrando a insegurança do investidor em relação a solvência do país.

## Projeções para a economia brasileira

| <b>Brasil</b>                   | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| PIB TOTAL (var, %)              | -3,5        | -3,3        | 1,3         | 1,8         | 1,4         | -4,34       | 3,22        | 3,08        |
| Taxa de Desemprego, %           | 8,51        | 11,5        | 12,73       | 12,26       | 11,87       | 13,25       | 13,56       | 11,86       |
| PMC Restrita (Volume, %)        | -4,3        | -6,3        | 2,1         | 2,3         | 1,9         | 1,83        | 2,91        | 3,06        |
| PIM-PF (var, %)                 | -8,2        | -6,4        | 2,5         | 1           | -1,1        | -4,72       | 6,96        | 3,52        |
| IPCA, %                         | 10,67       | 6,29        | 2,95        | 3,75        | 4,31        | 4,52        | 3,49        | 3,19        |
| IGP-M, %                        | 10,54       | 7,17        | -0,52       | 7,54        | 7,3         | 23,14       | 4,78        | 4,08        |
| IPA-M, % (60%)                  | 11,19       | 7,63        | -2,54       | 9,42        | 9,09        | 31,64       | 5,03        | 3,36        |
| IPC-M, % (30%)                  | 10,23       | 6,26        | 3,13        | 4,12        | 3,79        | 4,82        | 3,30        | 3,25        |
| INCC-M, % (10%)                 | 7,22        | 6,34        | 4,03        | 3,97        | 4,13        | 8,68        | 4,38        | 3,79        |
| Selic, final de período %       | 14,25       | 13,75       | 7           | 6,5         | 4,5         | 2,00        | 3,00        | 4,75        |
| R\$/US\$ (final de período)     | 3,9         | 3,26        | 3,31        | 3,87        | 4,03        | 5,20        | 4,80        | 4,40        |
| EMBI+ Brazil (final de período) | 523         | 328         | 240         | 276         | 214         | 260         | 203         | 177         |

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (21/01/2021)



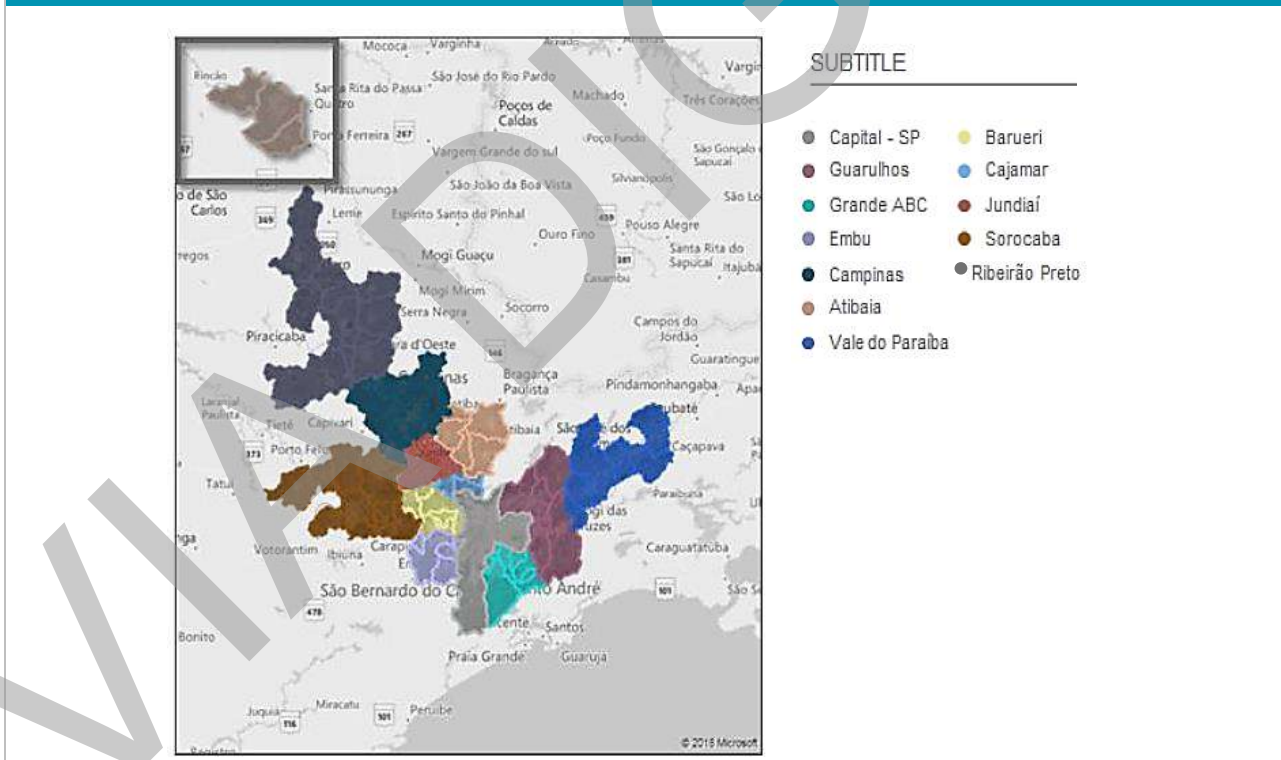
## Mercado de Embu/SP

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e também a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

### Estoque e vacância

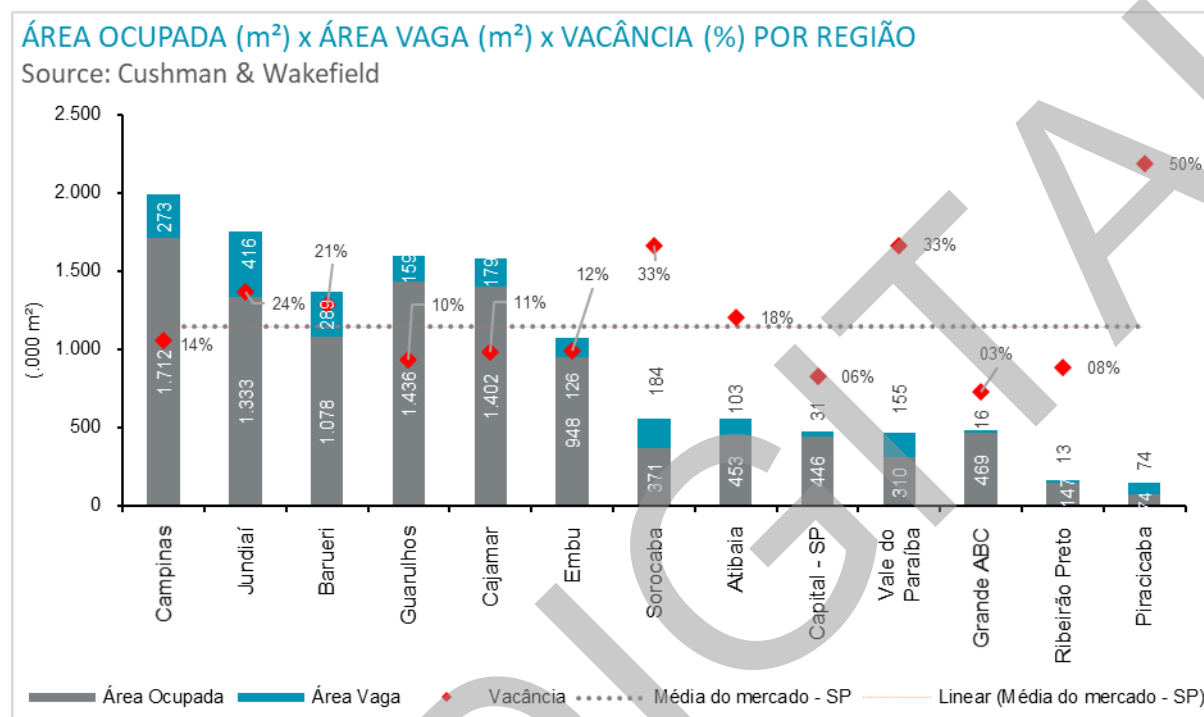
A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

#### MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES:



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

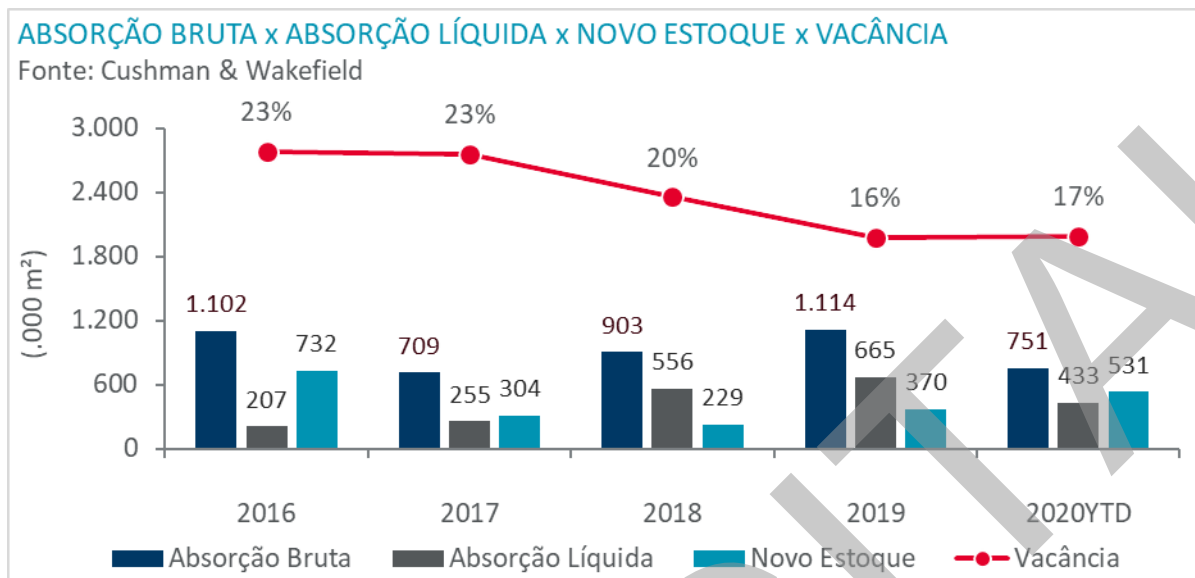
Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.



No terceiro trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 12.197.015 m<sup>2</sup> construídos de condomínios logísticos. Embu possui o sexto maior estoque (1.074.335m<sup>2</sup> - o que equivale a 8,8% do estado). A região de Embu pautou seu desenvolvimento devido ao fácil acesso à Rodovia Régis Bittencourt, que outrora não possuía pedágio, baixando os custos das operações para os inquilinos. Atualmente a região conta com uma taxa de vacância de 11,7%, bem abaixo da média do mercado.

### Análise do mercado logístico no estado

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observamos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que até o terceiro trimestre desse ano foram entregues 531 mil m<sup>2</sup> de novo estoque.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. Em 2019 os resultados continuaram seguindo esse curso, porém como em 2020 é esperado uma grande entrega de novo estoque, a absorção líquida pode voltar a ficar abaixo do novo estoque. Desse modo, a absorção líquida até o terceiro trimestre de 2020 foi de 433 mil m<sup>2</sup>, abaixo do novo estoque entregue até então.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram entregues por inquilinos nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como “*flight to quality*”, ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

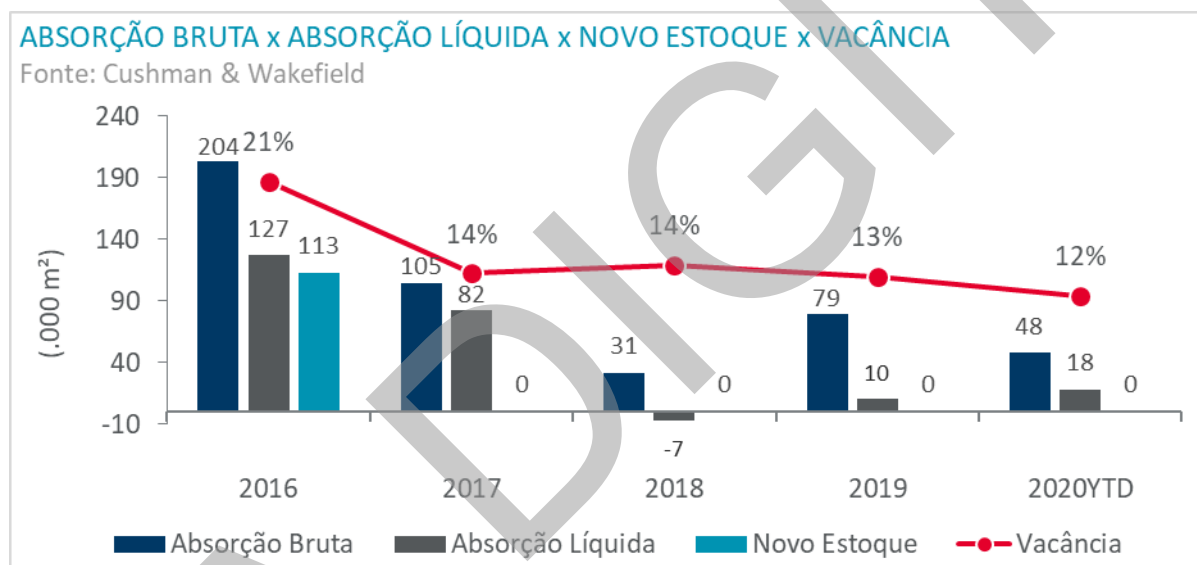
Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizar suas operações. Muitas delas possuem plataformas

online de venda e necessitam de empreendimentos melhor estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada até o terceiro trimestre de 2020 foi de 751 mil m<sup>2</sup>.

A partir de agora, o mercado logístico está ficando cada vez mais propenso a firmar seu ritmo de recuperação após a forte crise de 2016 e progredir em direção a sua expansão. São esperados níveis positivos de absorção e novas entregas para os próximos anos, decorrentes também de uma retomada da economia brasileira e da produção industrial.

### Análise do mercado logístico na região

O mercado de Embu é formado pelos municípios Cotia, Itapeverica da Serra, Embu das artes, Vargem Grande Paulista e Taboão da Serra. Juntos, eles somam um total de 1.040.890 habitantes (2,2% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) para 2019.



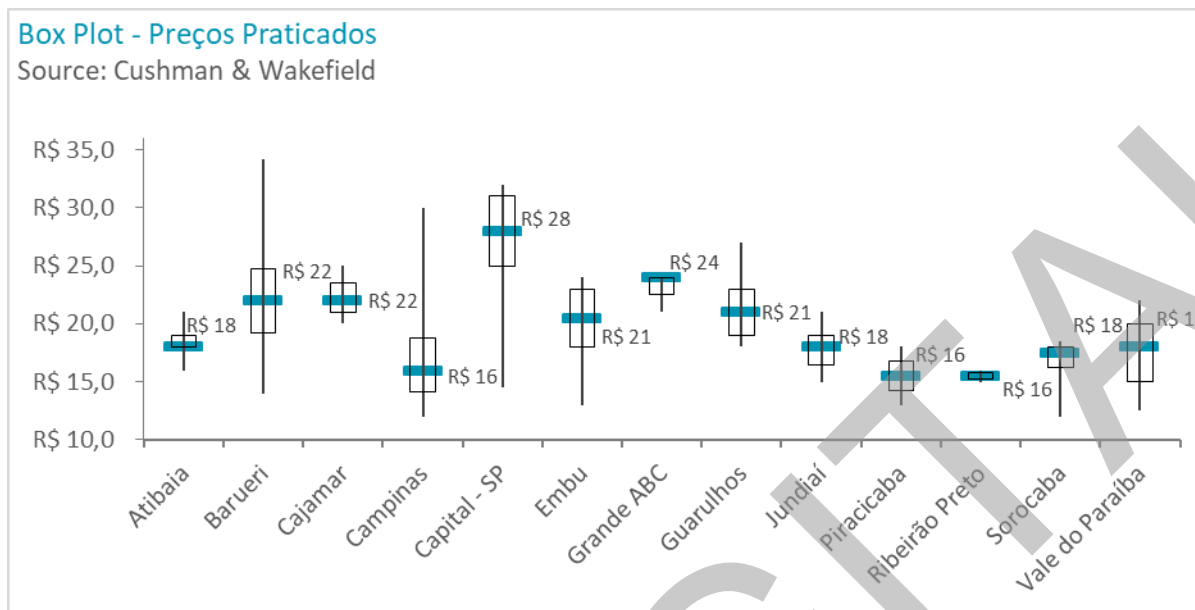
A região apresentou quedas constantes na sua taxa de vacância devido a grandes absorções em 2016 e 2017, boa parte disso é proveniente de um movimento “flight-to-quality”. A absorção bruta em 2019 mais que dobrou se comparada ao ano anterior, contudo ainda ocorrem muitas devoluções de espaço na região e a absorção líquida permanece em patamares mais baixos. Considerando que Embu não recebe novos empreendimentos desde 2017 e apresenta absorções pouco expressivas, a taxa de vacância diminuiu em 2 p.p. desde 2018 e atualmente se encontra em 12%, bem abaixo do mercado geral. Desse modo, até o terceiro trimestre de 2020 a região registrou algumas movimentações com uma absorção líquida de 18 mil m<sup>2</sup>, se tornando a maior desde 2018.

### Preços praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 3° trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

### Box Plot - Preços Praticados

Source: Cushman & Wakefield



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. Embu apresenta uma amplitude relativamente grande nos preços pedidos, além de apresentar uma mediana de R\$ 21/m<sup>2</sup>. A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R\$ 18,47/m<sup>2</sup>.

### Conclusão

Como os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo estão próximos aos principais centros de consumo do país a região é a pioneira no ritmo de recuperação que vem sendo traçado pelo mercado logístico do Brasil. A tendência daqui em diante é que o mercado volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019. Sendo assim, as absorções e as novas entregas registradas até agora no ano comprovam a retomada do mercado logístico de São Paulo.

Embu apresentou um volume considerável de absorções em 2016 e 2017, resultando em uma queda na taxa de vacância da região, que se estabilizou nos últimos 3 anos em um patamar bem abaixo do mercado geral. A absorção bruta em 2019 demonstrou que os galpões continuam sendo atrativos na região, sobretudo pela sua proximidade com a capital, porém a região ainda registra uma absorção líquida com valores mais baixos devido a algumas saídas de inquilinos.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 236,46 e R\$ 646,33/m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 25.257,80 m<sup>2</sup> e 170.000,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 15,50/m<sup>2</sup> e R\$ 23,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 3.507,53 m<sup>2</sup> e 31.565,70 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## Considerações sobre a propriedade

Como os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo estão próximos aos principais centros de consumo do país a região é a pioneira no ritmo de recuperação que vem sendo traçado pelo mercado logístico do Brasil. A tendência daqui em diante é que o mercado volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019. Sendo assim, as absorções e as novas entregas registradas até agora no ano comprovam a retomada do mercado logístico de São Paulo.

Embu apresentou um volume considerável de absorções em 2016 e 2017, resultando em uma queda na taxa de vacância da região, que se estabilizou nos últimos 3 anos em um patamar bem abaixo do mercado geral. A absorção bruta em 2019 demonstrou que os galpões continuam sendo atrativos na região, sobretudo pela sua proximidade com a capital, porém a região ainda registra uma absorção líquida com valores mais baixos devido a algumas saídas de inquilinos.

O avaliando encontra-se em um bom mercado logístico, com uma boa localização, próximo de importantes rodovias e próximo de centros de consumo maiores. Além disso, esse mercado encontra-se com baixa vacância e com preços pedidos em um patamar razoável. O avaliando possui um bom padrão construtivo, o que o torna um diferencial na região.

## Análise da Propriedade

### Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

#### Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 106.076,30 m<sup>2</sup>;
- Acesso: Através da Rodovia Régis Bittencourt.  
O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é boa - quase plana com declive <5%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Rede de esgoto
  - Coleta de resíduos
  - Sistema viário
  - Correios
  - Telefone
  - Energia elétrica
  - Internet
  - Escoamento de água pluviais
  - Transporte coletivo
  - Gás
  - TV a cabo
  - Iluminação pública
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.



## Descrição das construções e benfeitorias

### Galpões – Resumo das Benfeitorias Existentes



| Itens                                  | Características  |
|--|--|
| Composição                             | Térreo<br>Mezanino   |
| Estrutura                              | Concreto pré-moldado   |
| Andares                                | Concreto armado  |
| Fachada                                | Placas de concreto   |
| Porta de Acesso de Pedestres           | Metálica   |
| Esquadrias                             | Alumínio   |
| Vidros                                 | Esquadria com vidro  |
| Cobertura                              | Metálica com isolamento termo acústico em manta de lã de vidro FACE FELT |
| Circulação Vertical                    | Escada   |
| Iluminação                             | LED  |
| Segurança Contra Incêndio              | Sprinklers, Hidrantes, Extintores e alarme de emergência                 |
| Segurança Patrimonial                  | Privado  |
| Capacidade do piso (T/m <sup>2</sup> ) | 6,00   |
| Pé direito (m)                         | 12,00  |
| <b>Principais acabamentos internos</b> |  |
| Pisos                                  | Concreto Usinado   |
| Paredes                                | Bloco de concreto  |

## Administrativo – Resumo das Benfeitorias Existentes



| Itens                                  | Características                                   |
|--|---|
| Composição                             | Administração                                     |
| Estrutura                              | Concreto pré-moldado                              |
| Andares                                | Concreto armado                                   |
| Fachada                                | Bloco de concreto com acabamento em pintura látex |
| Porta de Acesso de Pedestres           | Metálica  |
| Esquadrias                             | Alumínio  |
| Vidros                                 | Esquadria com vidro                               |
| Circulação Vertical                    | Escada e elevador                                 |
| Ar-condicionado                        | Split e K7  |
| Localização do Sistema de Refrigeração | Área técnica                                      |
| Iluminação                             | Fluorescente                                      |
| Segurança Contra Incêndio              | Hidrantes, extintores e alarme de emergência      |
| Segurança Patrimonial                  | Privado   |
| Pé direito (m)                         | 3,00  |
| <b>Principais acabamentos internos</b> |   |
| Pisos                                  | Cerâmica  |
| Paredes                                | Pintura látex                                     |
| Forros                                 | Forro de Gesso                                    |

## Apoio – Resumo das Benfeitorias Existentes



| Itens                                  | Características  |
|--|--|
| Composição                             | Portarias, apoio aos caminhoneiros, vestiários, utilidades |
| Estrutura                              | Concreto armado  |
| Fachada                                | Bloco de concreto com acabamento em pintura látex          |
| Porta de Acesso de Pedestres           | Metálica   |
| Esquadrias                             | Alumínio   |
| Vidros                                 | Esquadria com vidro  |
| Iluminação                             | Fluorescente   |
| Segurança Contra Incêndio              | Extintores   |
| Segurança Patrimonial                  | Privado  |
| <b>Principais acabamentos internos</b> |  |
| Pisos                                  | Cerâmica   |
| Paredes                                | Pintura látex  |

## Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas e de terreno fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

| QUADRO DE ÁREAS                    |                              |           |
|------------------------------------|------------------------------|-----------|
| ÁREA DE TERRENO                    | ÁREA (m <sup>2</sup> )       | FONTE     |
| Área do Terreno (m <sup>2</sup> ): | 106.076,30                   | Matrícula |
| ÁREA CONSTRUÍDA                    |                              |           |
| Módulos de Armazenamento           | 59.130,00                    |           |
| Administrativo                     | 2.158,16                     |           |
| Portaria                           | 255,19                       |           |
| Lixo                               | 64,50                        |           |
| Apoio Motorista                    | 137,04                       |           |
| Utilidades                         | 171,16                       |           |
| Subestação                         | 55,10                        |           |
| Casa de Bombas                     | 26,21                        |           |
| <b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>       | <b>61.997,35<sup>2</sup></b> |           |

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

**OBS.:** As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

A área total do terreno do empreendimento mede 145.310,00 m<sup>2</sup>. Entretanto, como parte de sua negociação, 29% da área locável, o que corresponde aos módulos 31 ao 39 e 41 ao 49, fazem parte do grupo de permutantes. O módulo 31 decidiu exercer o direito de Tag Along conforme previsão contratual. Assim, para base de avaliação imobiliária foi utilizado terreno correspondente à 73% do empreendimento, ou seja, 106.076,30 m<sup>2</sup>. A seguir, trecho da Escritura de Compra e Venda que cita tal titularidade, e em seguida, a tabela com as matrículas e frações correspondentes ao terreno de SANCA GTIS Embu Empreendimentos.

<sup>2</sup> Proporção de 73% das instalações.

| Matrícula | # Módulo | End.   | Fração ideal |
|-----------|----------|--|--------------|
| 6.327     | 1        | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.328     | 2        | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.329     | 3        | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.330     | 4        | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.331     | 5        | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.332     | 6        | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.333     | 7        | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.334     | 8        | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.335     | 9        | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.336     | 10       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.337     | 11       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.338     | 12       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.339     | 13       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.340     | 14       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.341     | 15       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.342     | 16       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.343     | 17       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.344     | 18       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.345     | 19       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.346     | 20       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.347     | 21       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.348     | 22       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.349     | 23       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.350     | 24       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.351     | 25       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.352     | 26       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.353     | 27       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.354     | 28       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.355     | 29       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.356     | 30       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.357     | 31       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.366     | 40       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.376     | 50       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.377     | 51       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.378     | 52       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.379     | 53       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.380     | 54       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.381     | 55       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.382     | 56       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.383     | 57       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.384     | 58       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.385     | 59       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.386     | 60       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.387     | 61       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |
| 6.388     | 62       | Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370 | 1,6129%      |

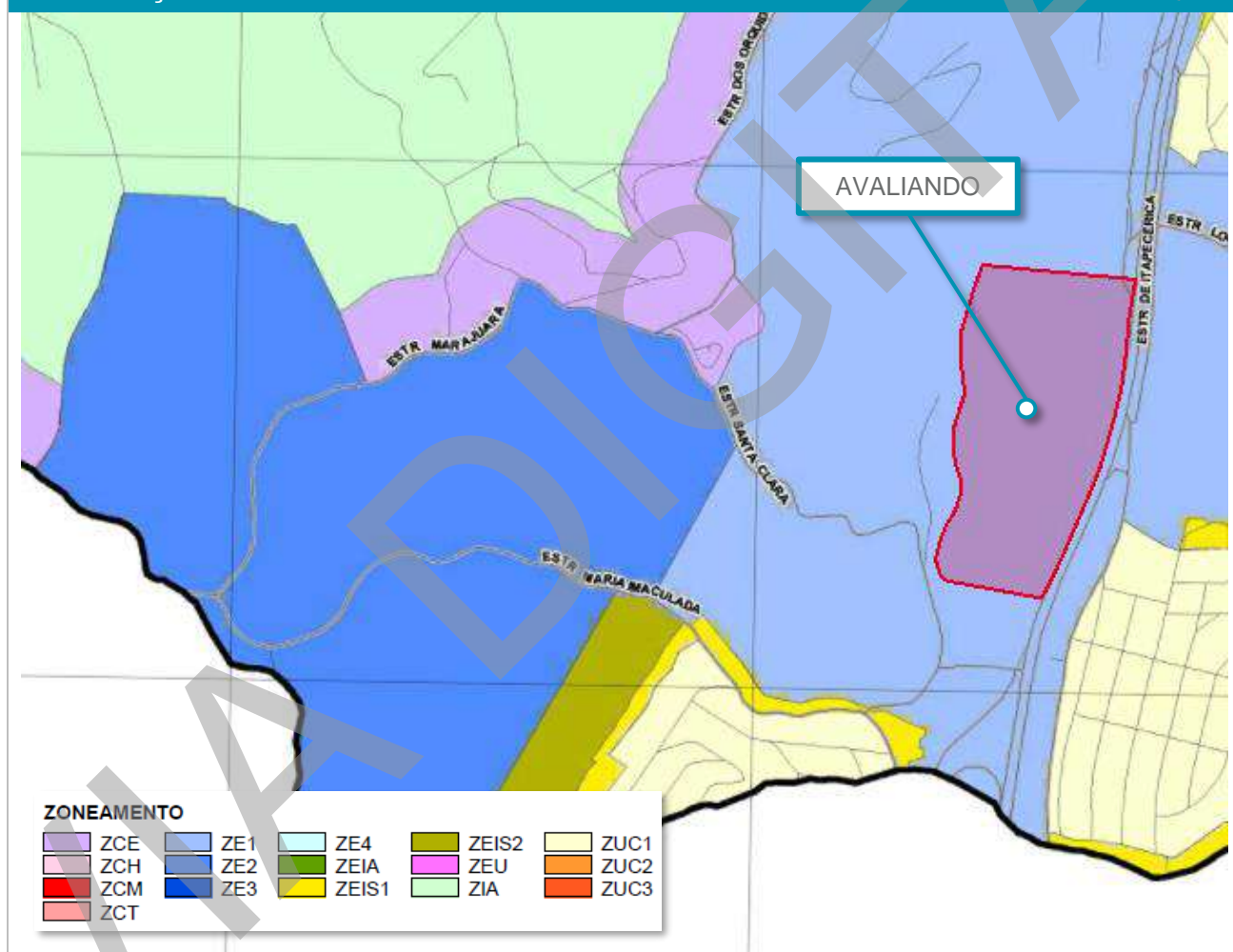
**Total 73%**

## Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Embu das Artes/SP são determinadas pela lei complementar nº 186 de 20 de abril de 2012, que consolida as disposições do plano diretor do município incorporando as revisões realizadas conforme determinação prevista no § 3º do artigo 40 da lei 10.257/01 e dá outras providências.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZE 1 - Zona Empresarial 1**.

### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Câmara Municipal de Embu das Artes/SP

## Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

## Restrições quanto à ZE 1 - Zona Empresarial 1

### Usos:

Residencial, residencial misto, industrial de médio risco, industrial de baixo risco e institucional.

### Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,80; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,00, o que significa que a área computável<sup>3</sup> não pode exceder 1,00 vezes a área do terreno.

**OBS.:** Informações obtidas através de consulta informal junto a Câmara Municipal de Embu das Artes/SP.

## Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

<sup>3</sup> Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

## Avaliação

### Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

### Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

#### **Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos**

##### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

##### **Método Involutivo**

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.



### **Método Evolutivo**

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

### **Método da Capitalização da Renda**

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

## **Métodos para identificar o custo de um bem**

### **Método Comparativo Direto de Custo**

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

### **Método da Quantificação de Custo**

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

## Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

## Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

## Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

## Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar o **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado** para determinação do **Valor de Mercado Para Venda**. Para aferição do valor optamos pelo “Método Evolutivo”.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

*Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.*

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

### Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

#### Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

| FATOR       | CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO   |
|-------------|--|
| 1,00        | Imóvel Transacionado   |
| 0,99 - 0,95 | Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta   |
| 0,90 - 0,94 | Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado  |
| 0,80 - 0,89 | Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda   |
| ≤ 0,79      | Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado |

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

#### Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

### Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

| NOTA (0 A 100) | CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO   |
|----------------|--|
| 95 - 100       | <b>Muito Bom</b> - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos   |
| 90 - 94        | <b>Bom</b> - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.  |
| 85 - 89        | <b>Regular</b> - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas. |
| 80 - 84        | <b>Ruim</b> - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.                                  |
| ≤ 0,79         | <b>Muito Ruim</b> - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.     |

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

---

$$Fator Acesso = \frac{Nota de Acesso do Imóvel Avaliando}{Nota de Acesso do Elemento Comparativo}$$

---

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

### Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções, porém, com cautela, caso o avaliador julgue aplicável.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

---

$$Fator Área = \left( \frac{Área do Elemento Comparativo}{Área do Avaliando} \right)^{1/4 \text{ ou } 1/8}$$

---

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou  $1/4$ ); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou  $1/8$ ).

### Fatores aplicáveis apenas a terrenos

#### Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

---

$$Fator Topografia = \frac{Nota da Topografia do Imóvel Avaliando}{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}$$

---

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

**TOPOGRAFIA**

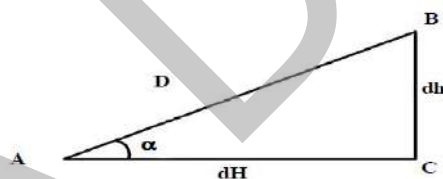
| DECLIVIDADE (%)                        | FATOR OU NOTA | CONCEITO                                      |
|--|---------------|---|
| 0                                      | 1,00          | Muito Bom - sem declividade ou Plano          |
| Declive até 5%                         | 1,05          | Bom - quase plana com D <5%                   |
| Declive de 5% a 10%                    | 1,11          | Regular- Declive de 5% a 10%                  |
| Declive de 10% até 20%                 | 1,25          | Ruim- Declive de 10% até 20%                  |
| Declive de 20% a 30%                   | 1,43          | Muito Ruim- Declive de 20% a 30%              |
| Aclive até 10%                         | 1,05          | Bom- Aclive até 10%                           |
| Aclive de 10 a 20%                     | 1,11          | Regular- Aclive de 10 a 20%                   |
| Aclive acima de 20%                    | 1,18          | Ruim- Aclive acima de 20%                     |
| Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m   | 1,11          | Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m |
| Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m | 1,25          | Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m  |
| Acima Nível da Rua até 2,0m            | 1,00          | Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m        |
| Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m   | 1,11          | Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m |

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dH} \times 100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

### Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por ser improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

## Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

### Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

**FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL**

**FC** Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela IBAPE)

**CA** Custo Unitário de Construção Avaliando

**Ca** Custo Unitário de Construção Amostra

**W** Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.



O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

| PADRÃO CONSTRUTIVO                      |                                    |  |                            |       |          |
|---|------------------------------------|--|----------------------------|-------|----------|
| CLASSE                                  | GRUPO                              | PADRÃO                                   | INTERVALO DE INDICES PC    |       |          |
|   |                                    |  | Inferior                   | Médio | Superior |
| 1. Residencial                          | 1.1 Barraco                        | 1.1.1 Barraco Rústico                    | 0,060                      | 0,090 | 0,120    |
|   |                                    | 1.1.2 Barraco Simples                    | 0,132                      | 0,156 | 0,180    |
|   | 1.2 Casa                           | 1.2.1 Casa Rústico                       | 0,409                      | 0,481 | 0,553    |
|   |                                    | 1.2.2 Casa Proletário                    | 0,624                      | 0,734 | 0,844    |
|   |                                    | 1.2.3 Casa Econômico                     | 0,919                      | 1,070 | 1,221    |
|   |                                    | 1.2.4 Casa Simples                       | 1,251                      | 1,497 | 1,743    |
|   |                                    | 1.2.5 Casa Médio                         | 1,903                      | 2,154 | 2,355    |
|   |                                    | 1.2.6 Casa Superior                      | 2,356                      | 2,656 | 3,008    |
|   |                                    | 1.2.7 Casa Fino                          | 3,331                      | 3,865 | 4,399    |
|   |                                    | 1.2.8 Casa Luxo                          | 4,843                      | 4,843 | 4,843    |
|   | 1.3 Apartamento                    | 1.3.1 Apartamento Econômico              | 0,600                      | 0,810 | 1,020    |
|   |                                    | 1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador  | 1,032                      | 1,266 | 1,500    |
|   |                                    | 1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador  | 1,260                      | 1,470 | 1,680    |
|   |                                    | 1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador    | 1,520                      | 1,746 | 1,980    |
|   |                                    | 1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador    | 1,692                      | 1,746 | 1,980    |
|   |                                    | 1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador | 1,992                      | 2,226 | 2,460    |
|   |                                    | 1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador | 2,172                      | 2,406 | 2,640    |
|   |                                    | 1.3.5 Apartamento Fino                   | 2,652                      | 3,066 | 3,480    |
|   | 1.3.6 Apartamento Luxo             | 3,490                                    | 3,650                      | 3,850 |          |
|   | 2. Comercial, Serviço e Industrial | 2.1 Escritório                           | 2.1.1 Escritório Econômico | 0,600 | 0,780    |
| 2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador  |                                    |  | 0,972                      | 1,206 | 1,440    |
| 2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador  |                                    |  | 1,200                      | 1,410 | 1,620    |
| 2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador    |                                    |  | 1,452                      | 1,656 | 1,860    |
| 2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador    |                                    |  | 1,632                      | 1,836 | 2,040    |
| 2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador |                                    |  | 1,872                      | 2,046 | 2,220    |
| 2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador |                                    | 2,052                                    | 2,286                      | 2,520 |          |
| 2.1.5 Escritório Fino                   |                                    | 2,532                                    | 3,066                      | 3,600 |          |
| 2.1.6 Escritório Luxo                   |                                    | 3,610                                    | 3,850                      | 4,000 |          |
| 2.2 Galpão                              |                                    | 2.2.1 Galpão Econômico                   | 0,518                      | 0,609 | 0,700    |
|   |                                    | 2.2.2 Galpão Simples                     | 0,982                      | 1,125 | 1,268    |
|   |                                    | 2.2.3 Galpão Médio                       | 1,368                      | 1,659 | 1,871    |
|   | 2.2.4 Galpão Superior              | 1,872                                    | 1,872                      | 1,872 |          |
| 3. Especial                             | 3.1 Cobertura                      | 3.1.1 Cobertura Simples                  | 0,071                      | 0,142 | 0,213    |
|   |                                    | 3.1.2 Cobertura Médio                    | 0,229                      | 0,293 | 0,357    |
|   |                                    | 3.1.3 Cobertura Superior                 | 0,333                      | 0,486 | 0,639    |

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

## Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

É importante notar que se **trata de depreciação física, e não contábil.**

### Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd x (1 - R)$$

Sendo:

#### LEGENDA

|  |     |
|--|-----|
| Fator Obsolescência                                      | Foc |
| Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1) | R   |
| Coeficiente Ross/Heidecke (TABELA 2)                     | Kd  |

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

### Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE**

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| a | Novo  | f | Necessitando de reparos simples a importantes              |
| b | Entre novo e regular                            | g | Necessitando de reparos importantes                        |
| c | Regular   | h | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor |
| d | Entre regular e necessitando de reparos simples | i | Edificação sem valor                                       |
| e | Necessitando de reparos simples                 |   |  |

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

| IDADE EM<br>% DA VIDA<br>ÚTIL | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|-------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                               | a                     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2                             | 0,990                 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,246 |
| 2,5                           | 0,988                 | 0,984 | 0,963 | 0,908 | 0,809 | 0,660 | 0,468 | 0,246 |
| 3                             | 0,985                 | 0,982 | 0,960 | 0,905 | 0,807 | 0,658 | 0,467 | 0,245 |
| 3,5                           | 0,982                 | 0,979 | 0,958 | 0,903 | 0,805 | 0,656 | 0,466 | 0,244 |
| 4                             | 0,979                 | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 4,5                           | 0,977                 | 0,973 | 0,953 | 0,898 | 0,800 | 0,653 | 0,463 | 0,243 |
| 5                             | 0,974                 | 0,971 | 0,950 | 0,895 | 0,798 | 0,651 | 0,462 | 0,242 |
| 5,5                           | 0,971                 | 0,968 | 0,947 | 0,893 | 0,796 | 0,649 | 0,461 | 0,241 |
| 6                             | 0,968                 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 6,5                           | 0,966                 | 0,962 | 0,942 | 0,888 | 0,791 | 0,645 | 0,458 | 0,240 |
| 7                             | 0,963                 | 0,960 | 0,939 | 0,885 | 0,789 | 0,643 | 0,457 | 0,239 |
| 7,5                           | 0,960                 | 0,957 | 0,936 | 0,882 | 0,787 | 0,641 | 0,456 | 0,238 |
| 8                             | 0,957                 | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 8,5                           | 0,954                 | 0,951 | 0,930 | 0,877 | 0,782 | 0,637 | 0,453 | 0,237 |
| 9                             | 0,951                 | 0,948 | 0,927 | 0,874 | 0,779 | 0,635 | 0,451 | 0,236 |
| 9,5                           | 0,948                 | 0,945 | 0,924 | 0,871 | 0,777 | 0,633 | 0,450 | 0,235 |
| 10                            | 0,945                 | 0,942 | 0,921 | 0,868 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescência:

**TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO**

| CLASSE    | TIPO       | PADRÃO    | VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS) | COEF. RESIDUAL (R) EM % |
|-----------|------------|-----------|--------------------------------------|-------------------------|
| Comercial | Escritório | Econômico | 70                                   | 20%                     |
|           |            | Simples   | 70                                   | 20%                     |
|           |            | Médio     | 60                                   | 20%                     |
|           |            | Superior  | 60                                   | 20%                     |
|           |            | Fino      | 50                                   | 20%                     |
|           |            | Luxo      | 50                                   | 20%                     |
|           |            | Galpões   | Econômico                            | 60                      |
|           | Simples    |           | 60                                   | 20%                     |
|           | Médio      |           | 80                                   | 20%                     |
|           | Superior   |           | 80                                   | 20%                     |
|           | Coberturas | Simples   | 20                                   | 10%                     |
|           |            | Médio     | 20                                   | 10%                     |
|           |            | Superior  | 30                                   | 10%                     |

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

## Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

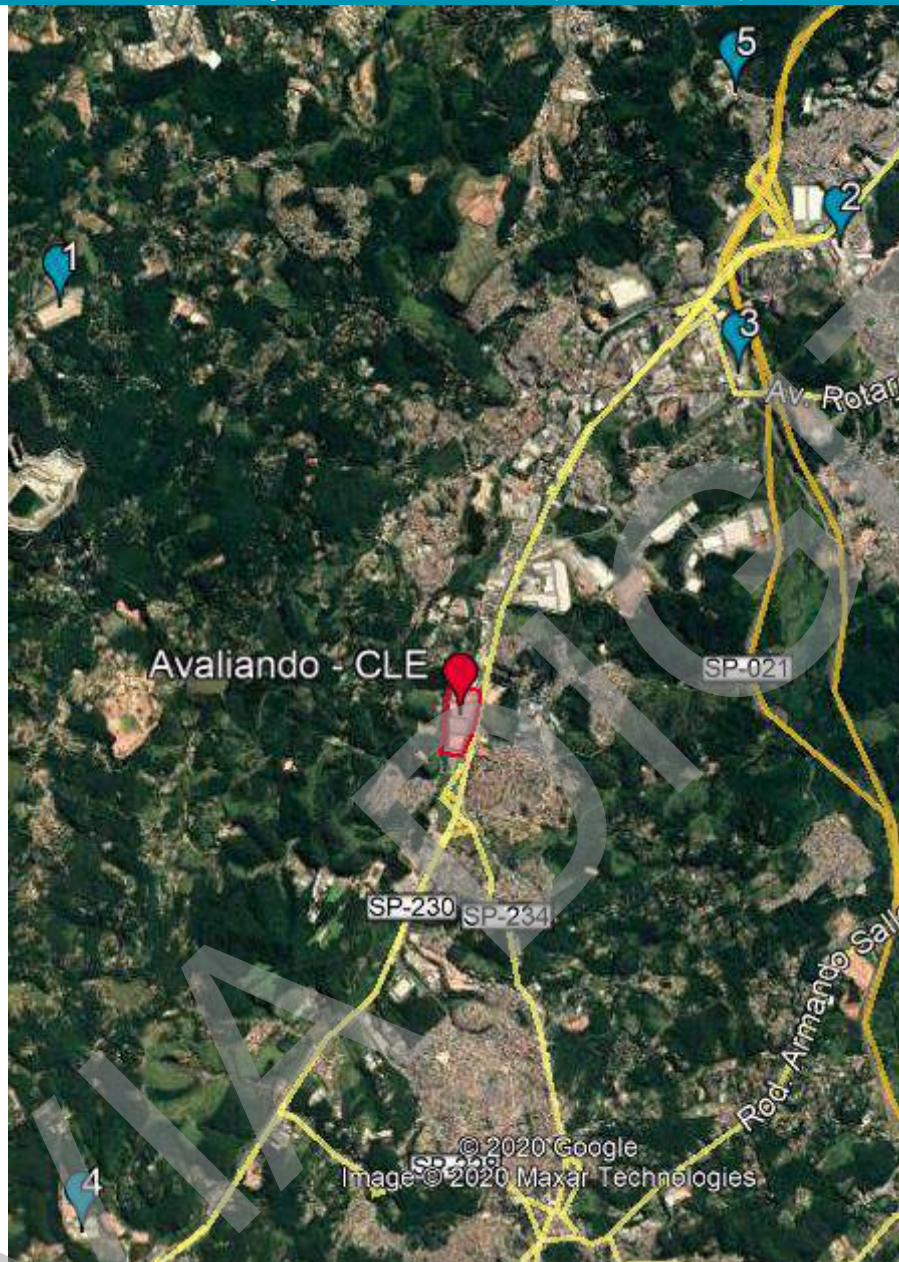
### FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

|  |                     |
|--|---------------------|
| EDIFÍCIO                                   | Galpões             |
| Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )       | 21,42               |
| Área CONSTRUÍDA                            | 61.997,35           |
| <b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b> | <b>1.328.098,11</b> |

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo:

### Análise das amostras

#### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

#### Amostra Nº 1

A propriedade denominada Distribution Park Embu II: Estrada Dona Maria José Ferraz Prado, km 4, Itatuba - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 6.555,00 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 21,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 27,51/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

#### Amostra Nº 2

A propriedade denominada Tópico Centro Logístico: Avenida João Paulo I, 1776, Jardim Santa Bárbara - Embu das Artes /SP, distante aproximadamente 500 m do avaliando, possui 3.507,53 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 23,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 20,93/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar

### Amostra Nº 3

A propriedade denominada Condomínio Industrial Embu: Rua Marcelino Pinto Teixeira, 1268, Parque Industrial Ramos - Embu das Artes /SP, distante aproximadamente 2,5 km do avaliando, possui 8.840,79 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,70/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 23,36/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 9 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior

### Amostra Nº 4

A propriedade denominada GR Régis: Estrada Ferreira Guedes, 784, Potuvera - Itapeverica da Serra/SP, distante aproximadamente 11,5 km do avaliando, possui 3.686,54 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 22,29/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12,3 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

#### Amostra Nº 5

A propriedade denominada Cotia Industrial Park: Avenida João Paulo Ablas, 3127, Jardim da Glória - Cotia/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 9.088,00 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,50/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 19,38/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6,5 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

#### Amostra Nº 6

A propriedade denominada Centeranel Raposo: Rodovia Raposo Tavares, 10167, Jardim Ipê - São Paulo/SP, distante aproximadamente 9,5 km do avaliando, possui 31.565,70m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,00m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 15,07/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 11 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar



**CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO**

|                     | ENDEREÇO   | TIPO DE IMÓVEL                       | ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²) | ÁREA CONSTRUÍDA (m²) | PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO | V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA) | DATA DA INFORMAÇÃO | INFORMANTE                 | CONTATO                   | TELEFONE                          |
|---------------------|--|--------------------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------------|--|--------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| A                   | CLE - Centro Logístico Embu: Rua José Semião Rodrigues Agostinho, 1370, Água Espraiada - Embu das Artes/SP   | Imóveis Urbanos, Logísticos, Galpões | 106.076,30                 | 61.997,35            | -                         | -  | março-20           | -                          | -                         | -                                 |
| <b>COMPARATIVOS</b> |  |                                      |                            |                      |                           |  |                    |                            |                           |                                   |
| 1                   | Distribution Park Embu II: Estrada Dona Maria José Ferraz Prado, km 4, Itatuba - Embu das Artes/SP           | Imóvel Urbano, Logístico, Galpão     | 127.000,00                 | 6.555,00             | 137.655,00                | 21,00  | outubro-20         | Hines                      | Erika Ferreira            | (11) 5504-7632                    |
| 2                   | Tópico Centro Logístico: Avenida João Paulo I, 1776, Jardim Santa Bárbara - Embu das Artes /SP               | Imóvel Urbano, Logístico, Galpão     | 41.722,98                  | 3.507,53             | 80.673,19                 | 23,00  | novembro-20        | 4RS Participações          | Ricardo                   | (11) 2364-4085<br>(11) 99999-2727 |
| 3                   | Condomínio Industrial Embu: Rua Marcelino Pinto Teixeira, 1268, Parque Industrial Ramos - Embu das Artes /SP | Imóvel Urbano, Logístico, Galpão     | 11.237,00                  | 8.840,79             | 165.322,77                | 18,70  | novembro-20        | Condomínio Industrial Embu | Daniel Coelho             | (11) 3463-8500                    |
| 4                   | GR Régis: Estrada Ferreira Guedes, 784, Potuvera - Itapeceira da Serra/SP                                    | Imóvel Urbano, Logístico, Galpão     | 67.500,00                  | 3.686,54             | 66.357,72                 | 18,00  | setembro-20        | Kinea Investimentos        | Guilherme lucker de Paula | (11) 3073-8768                    |
| 5                   | Cotia Industrial Park: Avenida João Paulo Ablas, 3127, Jardim da Glória - Cotia/SP                           | Imóvel Urbano, Logístico, Galpão     | 16.700,00                  | 9.088,00             | 140.864,00                | 15,50  | julho-20           | Real Estate Asset          | Ariel Mizrahi             | (11) 98196-0909                   |
| 6                   | Centeranel Raposo: Rodovia Raposo Tavares, 10167, Jardim Ipê - São Paulo/SP                                  | Imóvel Urbano, Logístico, Galpão     | 170.324,61                 | 31.565,70            | 536.616,90                | 17,00  | setembro-20        | Petros                     | Fabricao Café             | (21) 2506-0452                    |

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO**

|   | OFERTA | ACESSO | DEPRECIÇÃO | LOCALIZAÇÃO | PADRÃO | VALOR HOMOGENEIZADO<br>(R\$/m²) | VALOR SANEADO<br>(R\$/m²) | FATOR<br>ACUMULADO |
|---|--------|--------|------------|-------------|--------|---------------------------------|---------------------------|--------------------|
| A | 1,00   | 1,00   | 1,00       | 1,00        | 1,00   | -                               | -                         |                    |

**COMPARATIVOS**

|   |      |                 |                 |                 |                 |              |              |      |
|---|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------|------|
| 1 | 0,90 | 1,12<br>Pior    | 0,99<br>Melhor  | 1,13<br>Pior    | 1,21<br>Pior    | 27,51        | 27,51        | 1,46 |
| 2 | 0,90 | 1,06<br>Pior    | 1,00<br>Similar | 0,95<br>Melhor  | 1,00<br>Similar | 20,93        | 20,93        | 1,01 |
| 3 | 0,90 | 1,12<br>Pior    | 1,05<br>Pior    | 1,00<br>Similar | 1,21<br>Pior    | 23,36        | 23,36        | 1,39 |
| 4 | 0,90 | 1,06<br>Pior    | 0,97<br>Melhor  | 1,13<br>Pior    | 1,21<br>Pior    | 22,29        | 22,29        | 1,38 |
| 5 | 0,90 | 1,12<br>Pior    | 0,99<br>Melhor  | 1,06<br>Pior    | 1,21<br>Pior    | 19,38        | 19,38        | 1,39 |
| 6 | 0,90 | 1,00<br>Similar | 1,04<br>Pior    | 0,95<br>Melhor  | 1,00<br>Similar | 15,07        | 15,07        | 0,98 |
|   |      |                 |                 |                 |                 | <b>21,42</b> | <b>21,42</b> |      |

**TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpões**

 Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 18,87

| HOMOGENEIZAÇÃO  |              | SANEAMENTO   |              |
|---|--------------|--|--------------|
| Limite Superior (+30%)                                  | 27,85        | Limite Superior                                    | 23,93        |
| Limite Inferior (-30%)                                  | 15,00        | Limite Inferior                                    | 18,92        |
| Intervalo Proposto                                      | 30%          | Intervalo de confiança                             | 80%          |
| Número de Elementos                                     | 6            | Significância do intervalo de confiança            | 20%          |
|   |              | Amplitude do Intervalo de Confiança                | 23%          |
|   |              | Desvio Padrão                                      | 4,16         |
|   |              | Distri. "t" Student                                | 1,48         |
| <b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m<sup>2</sup>)</b> | <b>21,42</b> | Número de Elementos Após Saneamento                | 6            |
|   |              | Coeficiente (Desvio/Mas)                           | 0,19         |
|   |              | <b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b> | <b>21,42</b> |

## Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

## Determinação do valor de terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

| FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO |                      |
|--|----------------------|
| Unitário Médio - Área Total (R\$/ m <sup>2</sup> )                         | 371,05               |
| Área Total( m <sup>2</sup> )   | 106.076,30           |
| <b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>                                   | <b>39.360.033,66</b> |

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:

## Análise das amostras

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

### Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Siglatex, Jardim Pinheiros - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 28.586,00 m<sup>2</sup> de área total e área construída de 700,00 m<sup>2</sup>.



O terreno é regido pela lei de zoneamento ZE 1 - Zona Empresarial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 260,62/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 261,17/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

### Amostra Nº 2

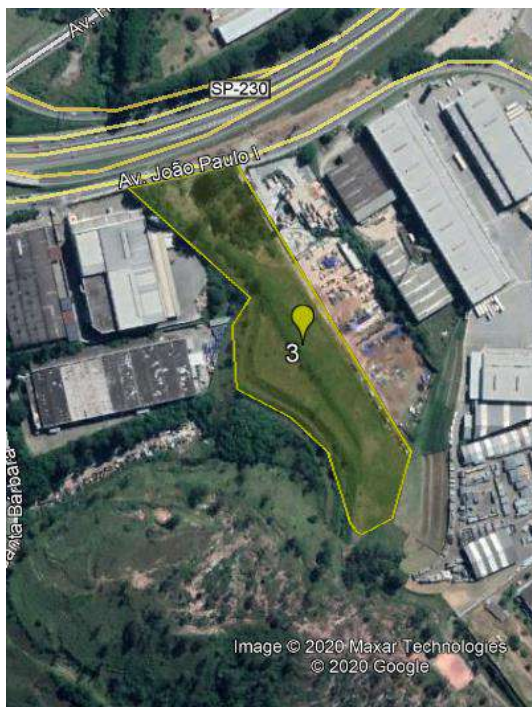
A propriedade localiza-se na Estrada Professor Cândido Mota Filho, Jardim Silvia - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 84.800,00 m<sup>2</sup> de área total.



O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUC 2 - Zona Urbana Consolidada 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 380,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 431,41/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



#### Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida João Paulo I, Jardim Santa Barbara - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 250 m do avaliando, possui 25.257,80 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZE 1 - Zona Empresarial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 646,33/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 463,25/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



#### Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Estrada Keiichi Matsumoto, 1600, Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 2,5 km do avaliando, possui 170.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZE 1 - Zona Empresarial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 294,12/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 368,43/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



#### Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Estrada Comendador X Rua Hatsuji Terada, Cooperativa - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 3,5 km do avaliando, possui 36.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 333,33/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 337,11/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



**CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO**

|                     | LOGRADOURO  | TIPO DE IMÓVEL                       | ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²) | ÁREA CONSTRUIDA (m²) | ZONEAMENTO                                   | TIPO DE NEGOCIAÇÃO | PREÇO PEDIDO (R\$) | VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R\$) | UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²) | DATA DA INFORMAÇÃO | INFORMANTE             | CONTATO     | TELEFONE                          |
|---------------------|---|--------------------------------------|----------------------------|----------------------|--|--------------------|--------------------|--|----------------------------------|--------------------|------------------------|-------------|-----------------------------------|
| A                   | CLE - Centro Logístico Embu: Rua José Semião Rodrigues Agostinho, 1370, Água Espreada - Embu das Artes/SP | Imóveis Urbanos, Logísticos, Galpões | 106.076,30                 | 61.997,35            | Ze 1 - Zona Empresarial 1                    | -                  | -                  | -                                      | -                                | -                  | -                      | -           | -                                 |
| <b>COMPARATIVOS</b> |   |                                      |                            |                      |  |                    |                    |  |                                  |                    |                        |             |                                   |
| 1                   | Rua Siglatex, Jardim Pinheiros - Embu das Artes/SP  | Imóvel Urbano, Industrial, Terreno   | 28.586,00                  | 700,00               | ZE 1 - Zona Empresarial 1                    | Oferta             | 7.450.000,00       | 690.437,42                             | 236,46                           | novembro-20        | Manhattan Imóveis      | Thomas      | (19) 3790-1617<br>(19) 99797-9778 |
| 2                   | Estrada Professor Cândido Mota Filho, Jardim Silvia - Embu das Artes/SP                                   | Imóvel Urbano, Industrial, Terreno   | 84.800,00                  | 0,00                 | ZUC 2 - Zona Urbana Consolidada 2            | Oferta             | 32.224.000,00      | 0,00                                   | 380,00                           | novembro-20        | G3I Imobiliária        | Luis Carlos | (11) 4613-1300                    |
| 3                   | Avenida João Paulo I, Jardim Santa Barbara - Embu das Artes/SP  | Imóvel Urbano, Industrial, Terreno   | 25.257,80                  | 0,00                 | ZE 1 - Zona Empresarial 1                    | Oferta             | 16.325.000,00      | 0,00                                   | 646,33                           | novembro-20        | Imobiliária Porta Nova | Mariane     | (11) 947261915<br>(11) 4704-5177  |
| 4                   | Estrada Keiichi Matsumoto, 1600, Embu das Artes/SP  | Imóvel Urbano, Industrial, Terreno   | 170.000,00                 | 0,00                 | ZE 1 - Zona Empresarial 1                    | Oferta             | 50.000.000,00      | 0,00                                   | 294,12                           | novembro-20        | Imobiliária Novo Tempo | Antonia     | (11) 2844-2508<br>(11) 94758-9501 |
| 5                   | Estrada Comendador X Rua Hatsuji Terada, Cooperativa - Embu das Artes/SP                                  | Imóvel Urbano, Industrial, Terreno   | 36.000,00                  | 0,00                 | ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social 2 | Oferta             | 12.000.000,00      | 0,00                                   | 333,33                           | novembro-20        | Retha Imóveis          | Guilherme   | (11) 4777-9800                    |

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA**

|   | OFERTA | ACESSO | ÁREA | LOCALIZAÇÃO | TOPOGRAFIA | ZONEAMENTO | VALOR HOMOGENEIZADO<br>(R\$/m²) | VALOR SANEADO<br>(R\$/m²) | FATOR<br>ACUMULADO |
|---|--------|--------|------|-------------|------------|------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------|
| A | 1,00   | 1,00   | 1,00 | 1,00        | 1,00       | 1,00       |                                 |                           |                    |

**COMPARATIVOS**

|   |      |                 |               |                |                 |                 |               |               |      |
|---|------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|------|
| 1 | 0,85 | 1,19<br>Pior    | 0,85<br>Menor | 1,20<br>Pior   | 1,06<br>Pior    | 1,00<br>Similar | 260,58        | 260,58        | 1,30 |
| 2 | 0,85 | 1,06<br>Pior    | 0,95<br>Menor | 1,20<br>Pior   | 1,06<br>Pior    | 1,06<br>Pior    | 429,28        | 429,28        | 1,33 |
| 3 | 0,85 | 1,00<br>Similar | 0,84<br>Menor | 0,95<br>Melhor | 1,06<br>Pior    | 1,00<br>Similar | 461,65        | 461,65        | 0,84 |
| 4 | 0,85 | 1,12<br>Pior    | 1,06<br>Maior | 1,29<br>Pior   | 1,00<br>Similar | 1,00<br>Similar | 367,51        | 367,51        | 1,47 |
| 5 | 0,85 | 1,06<br>Pior    | 0,87<br>Menor | 1,06<br>Pior   | 1,06<br>Pior    | 1,13<br>Pior    | 336,25        | 336,25        | 1,19 |
|   |      |                 |               |                |                 |                 | <b>371,05</b> | <b>371,05</b> |      |

**TRATAMENTO DE AMOSTRA**

 Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 378,05

| HOMOGENEIZAÇÃO   |               | SANEAMENTO   |                      |
|--|---------------|--|----------------------|
| Limite Superior (+30%)                                   | 482,37        | Limite Superior                                    | 425,29               |
| Limite Inferior (-30%)                                   | 259,74        | Limite Inferior                                    | 316,82               |
| Intervalo Proposto                                       | 30%           | Intervalo de confiança                             | 80%                  |
| Número de Elementos                                      | 5             | Significância do intervalo de confiança            | 20%                  |
|  |               | Amplitude do Intervalo de Confiança                | 29%                  |
|  |               | Desvio Padrão                                      | 79,10                |
|  |               | Distribuição "t" Student                           | 1,53                 |
|  |               | Número de Elementos Após Saneamento                | 5                    |
|  |               | Coefficiente (Desvio/Mas)                          | 0,21                 |
| <b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b> | <b>371,05</b> | <b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b> | <b>371,05</b>        |
|  |               | <b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>           | <b>39.360.033,66</b> |

## Determinação do valor de construção

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

## Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,95 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, tendo em vista o aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

**FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO**
**TERRENO**

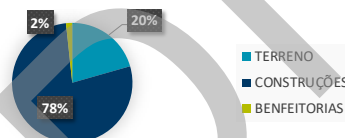
| ENDEREÇO   | ÁREA DE TERRENO (m²) | UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²) | VALOR TOTAL (R\$) |
|--|----------------------|-------------------------|-------------------|
| CLE - Centro Logístico Embu: Rua José Semião Rodrigues Agostinho, 1370, Água Espraiada - Embu das Artes/SP | 106.076,30           | 371,05                  | 39.360.033,66     |

**CONSTRUÇÕES**

| DENOMINAÇÃO                  | ÁREA/QUANTIDADE  | PADRÃO IBAPE                                 | FATOR R8N | R8N BASE/ OUTUBRO | CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²) | IDADE (ANOS) | CONSERV. | VIDA ÚTIL (ANOS) | DEPRECIÇÃO | CUSTO NOVO (R\$)      | CUSTO DEPRECIADO (R\$) |
|------------------------------|------------------|--|-----------|-------------------|-------------------------|--------------|----------|------------------|------------|-----------------------|------------------------|
| Módulos de Armazenamento     | 59.130,00        | 2.2.3 Galpão MédioMÉDIA                      | 1,66      | 1.517,65          | 2.517,78                | 7,00         | b        | 80,00            | 0,96       | 148.876.411,23        | 142.846.812,36         |
| Administrativo               | 2.158,16         | 2.1.3.2 Escritório Médio c/ ElevadorL.INF.   | 1,63      | 1.517,65          | 2.476,80                | 7,00         | b        | 60,00            | 0,95       | 5.345.352,69          | 5.054.007,68           |
| Portaria                     | 255,19           | 2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorMÉDIA  | 1,21      | 1.517,65          | 1.830,29                | 7,00         | b        | 70,00            | 0,95       | 467.063,52            | 445.382,81             |
| Apoio Motorista              | 137,04           | 2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.INF. | 0,97      | 1.517,65          | 1.475,16                | 7,00         | b        | 70,00            | 0,95       | 202.148,86            | 192.765,27             |
| Utilidades                   | 171,16           | 2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.INF. | 0,97      | 1.517,65          | 1.475,16                | 7,00         | b        | 70,00            | 0,95       | 252.481,47            | 240.761,48             |
| Subestação                   | 55,10            | 2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA                    | 1,13      | 1.517,65          | 1.707,36                | 7,00         | b        | 60,00            | 0,95       | 94.076,01             | 88.948,46              |
| Casa de Bombas               | 26,21            | 2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA                    | 1,13      | 1.517,65          | 1.707,36                | 7,00         | b        | 60,00            | 0,95       | 44.757,15             | 42.317,69              |
| <b>VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b> | <b>61.932,86</b> |  |           |                   |                         |              |          |                  |            | <b>155.282.290,93</b> | <b>148.911.000,00</b>  |

**BENFEITORIAS**

| DENOMINAÇÃO                   | UNIDADE DE MEDIDA | ÁREA/QUANTIDADE | CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²) | IDADE (ANOS) | CONSERV. | VIDA ÚTIL (ANOS) | DEPRECIÇÃO | CUSTO NOVO (R\$)    | CUSTO DEPRECIADO (R\$) |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|--------------|----------|------------------|------------|---------------------|------------------------|
| Pavimentação asfáltica        | m²                | 46.350,00       | 73,80                   | 7,00         | b        | 50,00            | 0,92       | 3.464.708,12        | 3.178.022,09           |
| Reservatório de água metálico | unid.             | 1,00            | 32.643,00               | 7,00         | b        | 30,00            | 0,85       | 32.643,00           | 27.856,61              |
| <b>VALOR DAS BENFEITORIAS</b> |                   |                 |                         |              |          |                  |            | <b>3.497.351,12</b> | <b>3.205.878,70</b>    |


**RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)    | 191.476.912,36 |
| FATOR COMERCIALIZAÇÃO             | 0,95           |
| VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$) | 181.903.000,00 |
| VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO | 2.937,00       |
| VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO | 1.715,00       |

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R\$ 181.903.000,00 (Cento e Oitenta e Um Milhões, Novecentos e Três Mil Reais), considerando o Método Evolutivo.

## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 14 anos.

### Condomínio logístico

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 14 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em junho de 2021 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região e especificamente do entorno do imóvel.

### Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- As principais premissa estão apresentadas no quadro “Análise do Fluxo”, no item “Fluxo de Caixa”, mais a frente neste mesmo capítulo;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi calculado a partir do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para locação de galpão apresentado anteriormente;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo cliente e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

## CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 29 de janeiro de 2021 uma taxa de CAPM Real de 7,56% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

| Limite inferior | Média de mercado | Limite superior |
|-----------------|------------------|-----------------|
| 6,43%           | 7,56%            | 8,70%           |

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

## Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 14 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 7,50% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

## Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 14º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 15º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

## Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno real.

## Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

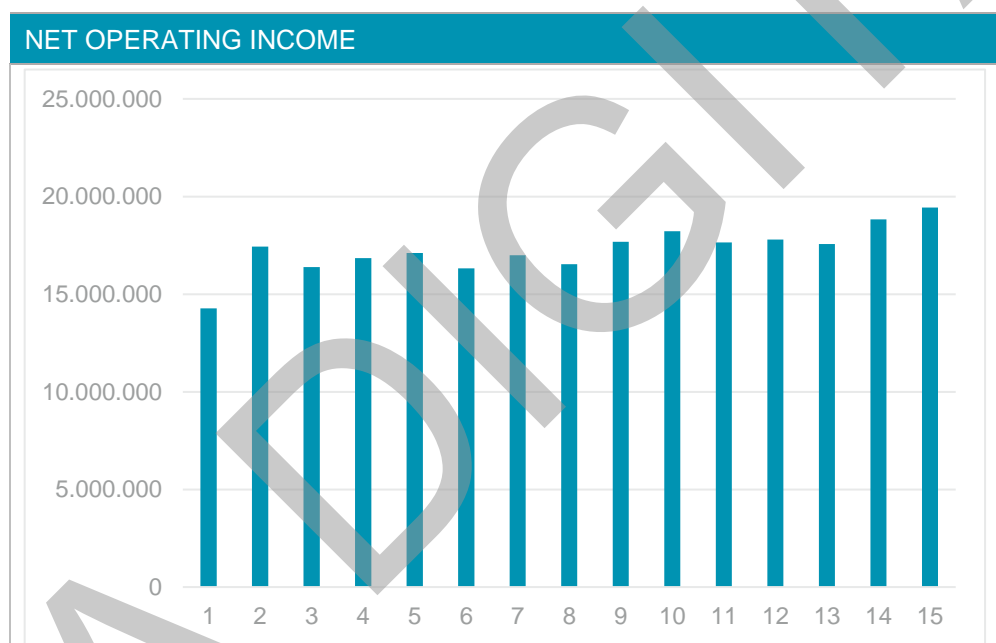
- IPTU (reembolsável);
- Condomínio e seguro (reembolsável);
- FRA – Fundo de Reposição de Ativo; e
- Comissão de locação.



## Resultados do fluxo de caixa

### Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão CLE – Centro Logístico Embu é de R\$ 14.277.071,00 e de 18.833.615,00 para o 14º ano. Tendo em vista que o imóvel avaliando trata-se de um condomínio com galpões logísticos (multiusuários), em diversos anos do fluxo de caixa incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 75% de chance de renovação. Cabe comentar que no 15º ano (Ano da Perpetuidade), cujo NOI é de R\$ 19.438.712,00 temos redutor do “Potential Base Rent”, isto é, “Absorption & Turno Over Vacancy”, que representa R\$ 75.365,00. Tal montante representa 2,63% do “Potential Base Rent”, o que entendemos ser coerente dado que o empreendimento é um condomínio de galpões modulares com diversos inquilinos e situações de vacância, renovação/revisão de contratos e eventuais carências são constantes durante sua operação.



|  | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast            | Forecast            | Forecast            | Forecast            | Forecast            | Forecast            | Forecast    | Forecast |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------|----------|
| For the Years Ending                     | Year 1<br>mai-2022 | Year 2<br>mai-2023 | Year 3<br>mai-2024 | Year 4<br>mai-2025 | Year 5<br>mai-2026 | Year 6<br>mai-2027 | Year 7<br>mai-2028 | Year 8<br>mai-2029 | Year 9<br>mai-2030 | Year 10<br>mai-2031 | Year 11<br>mai-2032 | Year 12<br>mai-2033 | Year 13<br>mai-2034 | Year 14<br>mai-2035 | Year 15<br>mai-2036 | Total       |          |
| <b>Rental Revenue</b>                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |                     |                     |                     |                     |             |          |
| Potential Base Rent                      | 17.530.686         | 18.041.585         | 18.065.682         | 17.343.783         | 17.362.869         | 17.482.502         | 17.834.408         | 18.135.377         | 18.456.014         | 18.490.626          | 18.572.131          | 18.996.847          | 19.276.685          | 19.663.238          | 19.727.572          | 274.980.004 |          |
| Absorption & Turnover Vacancy            | -2.533.129         | -351.579           | -1.229.869         | -262.100           | -66.364            | -806.559           | -544.589           | -1.172.064         | -488.792           | -70.721             | -608.825            | -834.248            | -1.249.022          | -520.886            | -75.365             | -10.814.113 |          |
| Scheduled Base Rent                      | 14.997.557         | 17.690.005         | 16.835.813         | 17.081.682         | 17.296.506         | 16.675.942         | 17.289.819         | 16.963.313         | 17.967.222         | 18.419.905          | 17.963.305          | 18.162.599          | 18.027.663          | 19.142.352          | 19.652.208          | 264.165.891 |          |
| <b>Total Rental Revenue</b>              | 14.997.557         | 17.690.005         | 16.835.813         | 17.081.682         | 17.296.506         | 16.675.942         | 17.289.819         | 16.963.313         | 17.967.222         | 18.419.905          | 17.963.305          | 18.162.599          | 18.027.663          | 19.142.352          | 19.652.208          | 264.165.891 |          |
| <b>Other Tenant Revenue</b>              |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |                     |                     |                     |                     |             |          |
| Total Expense Recoveries                 | 3.134.777          | 3.638.880          | 3.494.801          | 3.751.206          | 3.842.069          | 3.732.126          | 3.838.500          | 3.754.089          | 3.952.423          | 4.094.338           | 4.031.130           | 4.035.890           | 4.000.580           | 4.211.937           | 4.363.170           | 57.875.917  |          |
| <b>Total Other Tenant Revenue</b>        | 3.134.777          | 3.638.880          | 3.494.801          | 3.751.206          | 3.842.069          | 3.732.126          | 3.838.500          | 3.754.089          | 3.952.423          | 4.094.338           | 4.031.130           | 4.035.890           | 4.000.580           | 4.211.937           | 4.363.170           | 57.875.917  |          |
| <b>Total Tenant Revenue</b>              | 18.132.334         | 21.328.886         | 20.330.615         | 20.832.888         | 21.138.575         | 20.408.069         | 21.128.319         | 20.717.402         | 21.919.645         | 22.514.242          | 21.994.435          | 22.198.489          | 22.028.243          | 23.354.289          | 24.015.378          | 322.041.808 |          |
| Potential Gross Revenue                  | 18.132.334         | 21.328.886         | 20.330.615         | 20.832.888         | 21.138.575         | 20.408.069         | 21.128.319         | 20.717.402         | 21.919.645         | 22.514.242          | 21.994.435          | 22.198.489          | 22.028.243          | 23.354.289          | 24.015.378          | 322.041.808 |          |
| Effective Gross Revenue                  | 18.132.334         | 21.328.886         | 20.330.615         | 20.832.888         | 21.138.575         | 20.408.069         | 21.128.319         | 20.717.402         | 21.919.645         | 22.514.242          | 21.994.435          | 22.198.489          | 22.028.243          | 23.354.289          | 24.015.378          | 322.041.808 |          |
| <b>Operating Expenses</b>                |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |                     |                     |                     |                     |             |          |
| FRA                                      | 175.307            | 180.416            | 180.657            | 173.438            | 173.629            | 174.825            | 178.344            | 181.354            | 184.560            | 184.906             | 185.721             | 189.968             | 192.767             | 196.632             | 197.276             | 2.749.800   |          |
| Condominio                               | 3.073.282          | 3.102.171          | 3.139.707          | 3.179.895          | 3.220.598          | 3.261.821          | 3.303.573          | 3.345.858          | 3.388.685          | 3.432.061           | 3.475.991           | 3.520.484           | 3.565.546           | 3.611.185           | 3.657.408           | 50.278.264  |          |
| IPTU                                     | 606.674            | 612.377            | 619.786            | 627.720            | 635.754            | 643.892            | 652.134            | 660.481            | 668.935            | 677.498             | 686.170             | 694.953             | 703.848             | 712.857             | 721.982             | 9.925.060   |          |
| <b>Total Operating Expenses</b>          | 3.855.262          | 3.894.963          | 3.940.150          | 3.981.052          | 4.029.981          | 4.080.538          | 4.134.051          | 4.187.693          | 4.242.181          | 4.294.465           | 4.347.882           | 4.405.405           | 4.462.161           | 4.520.675           | 4.576.666           | 62.953.124  |          |
| <b>Net Operating Income</b>              | 14.277.071         | 17.433.923         | 16.390.465         | 16.851.835         | 17.108.594         | 16.327.530         | 16.994.268         | 16.529.708         | 17.677.465         | 18.219.778          | 17.646.553          | 17.793.084          | 17.566.083          | 18.833.615          | 19.438.712          | 259.088.684 |          |
| <b>Leasing Costs</b>                     |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |                     |                     |                     |                     |             |          |
| Leasing Commissions                      | 411.633            | 223.732            | 549.924            | 229.338            | 33.182             | 369.673            | 306.331            | 586.032            | 244.396            | 35.361              | 214.879             | 507.803             | 624.511             | 260.443             | 37.682              | 4.634.922   |          |
| <b>Total Leasing Costs</b>               | 411.633            | 223.732            | 549.924            | 229.338            | 33.182             | 369.673            | 306.331            | 586.032            | 244.396            | 35.361              | 214.879             | 507.803             | 624.511             | 260.443             | 37.682              | 4.634.922   |          |
| <b>Total Leasing &amp; Capital Costs</b> | 411.633            | 223.732            | 549.924            | 229.338            | 33.182             | 369.673            | 306.331            | 586.032            | 244.396            | 35.361              | 214.879             | 507.803             | 624.511             | 260.443             | 37.682              | 4.634.922   |          |
| Cash Flow Before Debt Service            | 13.865.438         | 17.210.190         | 15.840.540         | 16.622.497         | 17.075.412         | 15.957.857         | 16.687.937         | 15.943.676         | 17.433.068         | 18.184.417          | 17.431.674          | 17.285.281          | 16.941.572          | 18.573.172          | 19.401.030          | 254.453.762 |          |
| Cash Flow Available for Distribution     | 13.865.438         | 17.210.190         | 15.840.540         | 16.622.497         | 17.075.412         | 15.957.857         | 16.687.937         | 15.943.676         | 17.433.068         | 18.184.417          | 17.431.674          | 17.285.281          | 16.941.572          | 18.573.172          | 19.401.030          | 254.453.762 |          |

## Present Value Report

CLE (Amounts in BRL)  
 23/02/2021 12:30:31  
 Valuation Date: jun, 2021  
 Discount Method: Monthly

| <b>Analysis<br/>Period</b>       | <b>Period<br/>Ending</b> | <b>Cash Flow<br/>Before Debt Service</b> | <b>P.V. of<br/>Cash Flow<br/>@ 7,50%</b> |
|----------------------------------|--------------------------|--|--|
| Year 1                           | mai-2022                 | 13.865.438                               | 13.323.899                               |
| Year 2                           | mai-2023                 | 17.210.190                               | 15.385.516                               |
| Year 3                           | mai-2024                 | 15.840.540                               | 13.171.998                               |
| Year 4                           | mai-2025                 | 16.622.497                               | 12.857.345                               |
| Year 5                           | mai-2026                 | 17.075.412                               | 12.296.575                               |
| Year 6                           | mai-2027                 | 15.957.857                               | 10.704.224                               |
| Year 7                           | mai-2028                 | 16.687.937                               | 10.388.423                               |
| Year 8                           | mai-2029                 | 15.943.676                               | 9.240.132                                |
| Year 9                           | mai-2030                 | 17.433.068                               | 9.392.032                                |
| Year 10                          | mai-2031                 | 18.184.417                               | 9.122.357                                |
| Year 11                          | mai-2032                 | 17.431.674                               | 8.143.252                                |
| Year 12                          | mai-2033                 | 17.285.281                               | 7.493.672                                |
| Year 13                          | mai-2034                 | 16.941.572                               | 6.849.397                                |
| Year 14                          | mai-2035                 | 18.573.172                               | 6.973.778                                |
| Totals                           |                          | 235.052.732                              | 145.342.598                              |
| Property Resale @ 7,00% Cap Rate |                          | 270.753.487                              | 98.368.389                               |
| Total Unleveraged Present Value  |                          |  | 243.710.987                              |

## Fluxo de Caixa

| ANÁLISE DO FLUXO                               |   |
|--|---|
| <b>PREMISSAS GERAIS</b>                        |   |
| Data de Início do Fluxo:                       | jun-21  |
| Data Final do Fluxo:                           | mai-35  |
| Período do Fluxo:                              | 14 anos   |
| Crescimento Real:                              | 0,94% / 1,21% / 1,28% em 2022 / em 2023 / em 2024 / em 2025 |
| Área Locável Total (m <sup>2</sup> )           | 66.521,25 m <sup>2</sup>                                    |
| Área Vaga (m <sup>2</sup> )                    | 8.869,50 m <sup>2</sup>                                     |
| <b>PREMISSAS DE RENOVACÃO E MERCADO</b>        |   |
| Probabilidade de Renovação:                    | 75,00%  |
| Aluguel da Renovação:                          | R\$ 21,42 /m <sup>2</sup> /mês                              |
| Prazo do novo contrato:                        | 5 anos  |
| Meses Vagos:                                   | 6 meses   |
| Comissão de Locação na Renovação:              | 1 mês de locação  |
| Período total para absorção dos espaços vagos: | 18 meses  |
| <b>DESPESAS</b>                                |   |
| IPU:   | R\$ 0,68 /m <sup>2</sup> /mês                               |
| Condomínio e Seguro:                           | R\$ 3,43 /m <sup>2</sup> /mês                               |
| FRA - Fundo de Reposição de Ativo:             | 1,00% % Receita Base de Locação Potencial                   |
| Informações estratégicas                       |   |
| <b>PREMISSAS FINANCEIRAS</b>                   |   |
| Taxa de Desconto:                              | 7,50% ao ano  |
|  | 0,60% ao mês  |
| Taxa de Capitalização                          | 7,00% ao ano  |
|  | 0,57% ao mês  |
| Ano de Capitalização                           | 2036  |
| Comissão de venda na perpetuidade:             | 2,50%   |
| RESULTADOS                                     |   |
| VPL - Valor Presente Líquido:                  | 243.710.987 R\$   |
| VPL/ÁREA:                                      | 3.663,66 VPL/ Área locável                                  |

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

**OBS:** Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40% para os dois primeiros anos e 50% para os demais anos) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN)."

Informações estratégicas

## Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

### ANALISE DE SENSIBILIDADE – VALOR DE MERCADO PARA VENDA

|                      |       | TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%) |                 |                        |                 |                 |
|----------------------|-------|---------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|-----------------|
|                      |       | 6,00%                     | 6,50%           | 7,00%                  | 7,50%           | 8,00%           |
| TAXA DE DESCONTO (%) | 6,50% | R\$ 284.740.202           | R\$ 274.678.232 | R\$ 266.053.687        | R\$ 258.579.081 | R\$ 252.038.802 |
|                      | 7,00% | R\$ 272.044.694           | R\$ 262.621.359 | R\$ 254.544.215        | R\$ 247.544.024 | R\$ 241.418.857 |
|                      | 7,50% | R\$ 260.105.719           | R\$ 251.277.786 | <b>R\$ 243.710.987</b> | R\$ 237.153.095 | R\$ 231.414.939 |
|                      | 8,00% | R\$ 248.872.369           | R\$ 240.599.714 | R\$ 233.508.867        | R\$ 227.363.466 | R\$ 221.986.240 |
|                      | 8,50% | R\$ 238.297.456           | R\$ 230.542.824 | R\$ 223.895.998        | R\$ 218.135.414 | R\$ 213.094.904 |

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando localizado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, 1370 - Embu das Artes/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 213.094.904,00 e R\$ 284.740.202,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R\$ 243.710.987,00 (Cenário Neutro).

## Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor obtido através do **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado**, conforme destacado abaixo:

### RESUMO DE VALORES

**PROPRIEDADE: CLE - Centro Logístico Embu, Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espreada - Embu das Artes/SP**

| METODOLOGIA   | VALOR UNITÁRIO<br>(R\$/m²) | VALOR TOTAL (R\$)     |
|---|----------------------------|-----------------------|
| Método Evolutivo  | 2.937,10                   | 181.903.066,74        |
| <b>Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado</b> | <b>3.663,66</b>            | <b>243.710.987,00</b> |
| <b>Valor de Mercado para Venda</b>                                    | <b>3.663,66</b>            | <b>243.710.987,00</b> |

## Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 26 de fevereiro de 2021:

**CLE - Centro Logístico Embu**  
**Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espaiada - Embu das Artes/SP**

### VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 243.711.000,00

(Duzentos e Quarenta e Três Milhões, Setecentos e Onze Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 3.663,66

## Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos 05 (cinco) classificações:

- Uma para o cálculo do valor de venda de terreno através do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”;
- Uma para o cálculo do Valor de Mercado para Venda através do “Método Evolutivo”;
- Outra para o cálculo do valor das construções através do “Método da Quantificação de Custo”;
- Uma para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para a determinação do valor de locação de galpão, utilizado como base para o “Método da Capitalização da Renda”; e
- Uma para o “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”.



## Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| ITEM             | DESCRIÇÃO                         | RESULTADO   | PONTOS   |
|------------------|-----------------------------------|---|----------|
| 1                | Estimativa do valor do terreno    | Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo | 2        |
| 2                | Estimativa dos custos de reedição | Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo    | 2        |
| 3                | Fator comercialização             | Justificado   | 2        |
| <b>SOMATÓRIA</b> |                                   |   | <b>6</b> |

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

| GRAUS   | III  | II                         | I                      |
|---|--|----------------------------|------------------------|
| Pontos Mínimos  | 8  | 5                          | 3                      |
| Itens obrigatórios  | 1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II | 1 e 2 no mínimo no grau II | todos no mínimo grau I |
| <b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> |  |                            | <b>GRAU II</b>         |

## Método da Quantificação de Custo

Para o “Método da Quantificação de Custo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| ITEM             | DESCRIÇÃO                  | RESULTADO  | PONTOS   |
|------------------|----------------------------|--|----------|
| 1                | Estimativa do custo direto | Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão                   | 2        |
| 2                | BDI                        | Justificado  | 2        |
| 3                | Depreciação Física         | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | 2        |
| <b>SOMATÓRIA</b> |                            |  | <b>6</b> |

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

| GRAUS   | III                                | II                         | I                      |
|---|------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Pontos Mínimos  | 7                                  | 5                          | 3                      |
| Itens obrigatórios  | 1, com os demais no mínimo grau II | 1 e 2 no mínimo no grau II | todos no mínimo grau I |
| <b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> |                                    |                            | <b>GRAU II</b>         |

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Venda de Terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| ITEM             | DESCRIÇÃO   | RESULTADO   | PONTOS   |
|------------------|---|---|----------|
| 1                | Caracterização do imóvel avaliando                            | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | 2        |
| 2                | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 5   | 2        |
| 3                | Identificação dos dados de mercado                            | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | 2        |
| 4                | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores     | 0,50 a 2,00   | 2        |
| <b>SOMATÓRIA</b> |   |   | <b>8</b> |

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| GRAUS              | III   | II   | I                          |
|--------------------|---|--|----------------------------|
| Pontos Mínimos     | 10  | 6  | 4                          |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | todos, no mínimo no grau I |

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU II**

### GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| DESCRIÇÃO  | GRAU  |       |        |
|--|-------|-------|--------|
|  | III   | II    | I      |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | <=30% | <=40% | <=50%  |
| Amplitude do intervalo de confiança  |       |       | 29,34% |

**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU III**

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Locação de Galpão

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| ITEM | DESCRIÇÃO   | RESULTADO   | PONTOS |
|------|---|---|--------|
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                            | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | 2      |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 5   | 2      |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                            | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | 2      |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores     | 0,50 a 2,00   | 2      |

#### SOMATÓRIA

**8**

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| GRAUS              | III   | II   | I                          |
|--------------------|---|--|----------------------------|
| Pontos Mínimos     | 10  | 6  | 4                          |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | todos, no mínimo no grau I |

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**
**GRAU II**

### GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| DESCRIÇÃO  | GRAU  |       |        |
|--|-------|-------|--------|
|  | III   | II    | I      |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | <=30% | <=40% | <=50%  |
| Amplitude do intervalo de confiança  |       |       | 23,38% |

**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**
**GRAU III**

## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

**TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)**

| ITEM             | DESCRIÇÃO   | RESULTADO  | PONTOS    |
|------------------|---|--|-----------|
| 7.5.1.1          | Análise operacional do empreendimento               | Simplificada, com base nos indicadores operacionais      | 2         |
| 7.5.1.2          | Análise das séries históricas do empreendimento (*) | Grau mínimo não atingido                                 | -         |
| 7.5.1.3          | Análise setorial e diagnóstico de mercado           | Da conjuntura  | 2         |
| 7.5.1.4          | Taxas de desconto                                   | Justificada  | 2         |
| 7.5.1.5          | Escolha do modelo                                   | Determinístico   | 1         |
| 7.5.1.5.1        | Estrutura básica do fluxo de caixa                  | Completa   | 3         |
| 7.5.1.5.2        | Cenários fundamentados                              | Mínimo de 1  | 1         |
| 7.5.1.5.3        | Análise de sensibilidade                            | Simulação com identificação de elasticidade por variável | 2         |
| 7.5.1.5.4        | Análise de risco                                    | Risco justificado  | 2         |
| <b>SOMATÓRIA</b> |   |  | <b>15</b> |

(\*) Somente para empreendimento nem operação

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTOS DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**
**PARA IDENTIFICAR O VALOR**

| Graus          | III   | II   | I                           |
|----------------|---|--|-----------------------------|
| Pontos mínimos | maior ou igual a 22   | de 13 a 21   | de 7 a 12                   |
| Restrições     | máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I | máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos | mínimo de 7 itens atendidos |

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU II**

## Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos faturais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “*in loco*” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

## Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

---

Renata Marques

Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

William da Silva Gil, MRICS

RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Rogério Cerreti, MRICS

RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul



## Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

## Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL

**Matrículas (Primeiras Páginas)<sup>4</sup>**

Matrícula. 6.327

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
 Michael Rosset Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
 Protocolo: 17587

---

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

Tomada: 6.327      - 509  
 01

Livro: 04 de novembro de 2003

---

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 01, localizado no terreno do Condomínio CLE - Centro Logístico Embu, situado na Rua José Senião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espeziata, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m<sup>2</sup>, área de uso comum de 1.312,765m<sup>2</sup> e área total de 2.626,765m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confina na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 02, no lado esquerdo com áreas do condomínio e áreas de circulação de veículos e nos fundos com o galpão 07. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 05 - Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTES EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) WARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 322, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, nº 1.230, 11ª andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.808.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKLANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, nº 1.230, 11ª andar, CNPJ/MF nº 07.586.839/0001-81, na proporção de 5,8444% do imóvel; 6) SABER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Elizabeth Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.082.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILLUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapetuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thyanna, CNPJ/MF nº 18.968.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIE PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Fogaça Barros, nº 730, conjunto 73, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Manoel Herculino de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.342/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, nº 1.230, 10ª andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 09.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosset Picinin Arruda Vieira - Oficial  
 continua no verso

Original da matrícula em arquivo digital  
 Documento Registrado em: 14/11/2013 14:18:49 - Nº. 043230

Rua Cândido Portinari, 36 - Vila Cercado Grande - CEP: 08804-180 - Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

<sup>4</sup> Dado o número de matrículas e páginas em cada uma, optamos por inserir apenas a primeira página de cada uma. Os documentos completos encontram-se em nossa base de dados caso seja necessário efetuar qualquer consulta.

Matrícula. 6.328

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

Michael Rosset Picolin Arruda Vieira  
OAB/SP 123456

Página 1 de 3  
Processo: 1256/

---

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

6.328      01

Embu, 04 de novembro de 2015

---

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 02, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Senião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,60m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olta para a unidade com o galpão 03, no lado esquerdo com o galpão 01 e nos fundos com o galpão 08. Ao galpão cabe o direito no uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizados na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.005 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Teófilo, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,96666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11ª andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Muzinhos, CNPJ nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKLANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11ª andar, CNPJ nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,46444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Des Elinaide Carvalho, nº 2.409, sala 14, CNPJ nº 17.088.265/0001-90, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILOZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Teófilo, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thaýsya, CNPJ nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIPE PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ nº 11.493.441/0001-02, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastillo de Moura, nº 338, apartamento 12.D, Vila Suzana, CNPJ nº 60.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10ª andar, cj. 105, CNPJ nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV 07 e AV 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instiuição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosset Picolin Arruda Vieira – Oficial

confira no verso

4719-8-AA-043231

Módulo de Registro de Imóveis e Títulos  
Operações de Registro de Imóveis (RGI)

Razão Social: Fortinet, 16 - Vila Cardeal Grande - CEP: 06804-180 - Embu das Artes-SP - registroembu@grafi.com

Matrícula. 6.329

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES  
Michael Rosseti Piccini Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo 13607

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

matrícula 6 329 livro 01  
Embu, 04 de novembro de 2013

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

IMÓVEL: GALPÃO nº 03, localizado no térreo, do Condomínio CLE - Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Esquente, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com área de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem de frente olha para a unidade com o galpão 04, no lado esquerdo com o galpão 02 e nos fundos com o galpão 09. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A concessão foi registrada sob nº 239 no Livro 03 - Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA OTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuá, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 71, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,88% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuanets, CNPJ/MF nº 13.783.021/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Des Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.081.265/0091-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILOZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Inaperuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamys, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Pires de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastenfilio de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

*Michael Rosseti Piccini Arruda Vieira*  
Michael Rosseti Piccini Arruda Vieira - Oficial

continua no verso

14719-9 - AN 043232

Rua Cândido Portinari, 36 - Via Cercado Grande - CEP: 06804-180 - Embu das Artes-SP - registroembu@gmail.com

Matrícula. 6.330

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS**  
**E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17867

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

VOLÚMENS: 6.330 FOLHAS: 01  
Embu, 04 de novembro de 2013

**IMÓVEL GALPÃO nº 04**, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Serrão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m<sup>2</sup>, área de uso comum de 1.312,765m<sup>2</sup> e área total de 2.626,765m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% do terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 05, no lado esquerdo com o galpão 03 e nos fundos com o galpão 10. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 05 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tatopira, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 124, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 3,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuancea, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1839% do imóvel; 5) OKLIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,4444% do imóvel; 6) SABIR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Eshardi Carvalho, nº 2.400, sala 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-98, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIELIZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapicuma, nº 1.860, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZ/SP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Pires de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Noroeste Hestinho de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, qd. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV 07 e AV 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

*Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira*  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial


continua no verso

**44719-8-66-043233**

Ofício do Registro de Imóveis e Protocolo  
Comarca de Embu das Artes - SP

Rua Cândido Portinari, 16 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes SP – registroembu@sp.wa.com.br

Matrícula. 6.331



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

Michael Rosset Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17857

---

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Matrícula: **6.331**      Folia: **01**

Embu, 04 de novembro de 2013

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 05, localizado no terreno, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Somália Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,763m² e área total de 2.626,763m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,61239% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 06, no lado esquerdo com o galpão 04 e nos fundos com o galpão 11. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A concessão foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Avulso desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 509, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 0,76660% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Damont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuanetsi, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Damont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.059/0001-81, na proporção de 6,46449% do imóvel; 6) SARIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhard Carvalha, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIELUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapilana, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thyamiro, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LILZUP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hestimílio de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALISA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Damont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do conteúdo) desta serventia.

Michael Rosset Picinin Arruda Vieira – Oficial


CONFIRMAR NO VOTO

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 04 de novembro de 2013


Livro de Propriedade Imobiliária e Patrimônio  
 Cadastro Imobiliário Matrícula nº 6.331

4719-9-AA-043234



Rua Cristiano Portinari, 16 – Vila Encanto Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes/SP – registroembu@gmail.com

Matrícula. 6.332


**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

Michael Rosset Picolin Arruda Vieira  
 Oficial

Página 1 de 2  
 Protocolo: 17987

---

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

FOLHA Nº **01**  
 Embu, 04 de novembro de 2013

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 06, localizado no terreno, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Serrão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Esprada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olta para a unidade com áreas do condomínio, no lado esquerdo com o galpão 05 e nos fundos com o galpão 12. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 259 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Taboquinha, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.871/0001-39, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHENA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuanets, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.486.039/0001-81, na proporção de 6,4444% do imóvel; 6) SABEK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professor Dr. Eriberto Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIELIZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Lapalma, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyras, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZQUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 0,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastinho de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-85, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosset Picolin Arruda Vieira – Oficial

CONTINUA NO VERSO

4719-8-AA-043335

Rua Cláudio Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroembu@sp.jus.br



Matrícula. 6.333

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17837

---

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

matrícula: **6.333**      folha: **01**

EMBÚ, 04 de novembro de 2013

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 07, localizado no terreno, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embú, situado na Rua José Senzilo Rodrigues Aguiar, nº 1.370, Bairro da Água Esquada, em zona urbana, sede município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com áreas do condomínio e áreas de circulação de veículos, no lado esquerdo com o galpão 08 e nos fundos com o galpão 01. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 89.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Taboquinha, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/IME nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/IME nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/IME nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte Whiter, nº 11, 21, Nuanets, CNPJ/IME nº 13.783.321/0001-10, na proporção de 4,1409% do imóvel; 5) OKLANDS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/IME nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44448% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Den Eberhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/IME nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRU LIZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Inapazina, nº 1.400, apartamento 202, Edifício Theoriza, CNPJ/IME nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 03, CNPJ/IME nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hasiúfilo de Moura, nº 788, apartamento 12-02, Vila Suzana, CNPJ/IME nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/IME nº 08.602.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instauração e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial  
continua no verso

0447189-0001-03236

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embú das Artes-SP – registreembus@gmail.com

Matrícula. 6.334

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17687

---

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

matrícula:  - folha:

Emitido: 04 de novembro de 2013

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 08, localizado no sítio, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Serrão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,61299% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 07, no lado esquerdo com o galpão 09 e nos fundos com o galpão 02. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 05 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA OTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Taboquinha, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARGEM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuanetsi, CNPJ/MF nº 43.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) ORLIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Elchardi Carvalho, nº 2.420, sala 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRELUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapetina, nº 1.300, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 18.668.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Feres de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.495.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Miracuel Hastinho de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-61, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

48719-0-AA-043237

Oficial do Registro de Imóveis e Pessoas Jurídicas  
Comarca de Embu das Artes - SP

17687

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registraribosp@gmail.com

Matrícula. 6.335

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES  
Michael Rosset Pinella Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Prejuízo: 17857

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL  
6.335  
folha 01  
EMBU, 04 de novembro de 2013

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

IMÓVEL: GALPÃO nº 09, localizado no terreno, do Condomínio CLE - Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Esquenteada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,80m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,8129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 08, no lado esquerdo com o galpão 10 e nos fundos com o galpão 03. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 - Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área nua)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabajara, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ nº 13.812.877/0001-39, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ nº 13.608.877/0001-70, na proporção de 4,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Moacres, CNPJ nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) ORLANDO EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 4,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Carinés, na Avenida Professor Dea Elzbeth Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ nº 17.068.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Inglaterra, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thanyria, CNPJ nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Pires de Barros, nº 730, conjunto 75, sala 05, CNPJ nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marçal Hastenfil de Moura, nº 358, apartamento 12-4, Vila Suzana, CNPJ nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV 07 e AV 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instauração e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosset Pinella Arruda Vieira - Oficial

continua no verso

Rua Cláudio Portinari, 36 - Vila Cercado Grande - CEP: 06804-180 - Embu das Artes-SP - (registroembu@gmail.com)

Matrícula. 6.336

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
 Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
 Processo: 17857

---

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**  
 matrícula: **6.336**      folha: **01**  
 Embu, 04 de novembro de 2013

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 10, localizado no terreno, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Sernão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6139% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 09, no lado esquerdo com o galpão 11 e nos fundos com o galpão 04. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Avaliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.005 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Taboão, nº 304, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARIAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edvard Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76606% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 15.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte Willina, nº 11, 21, Nuares, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKLIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professor Dea Echeard Carvalho, nº 2.450, sala 14, CNPJ/MF nº 17.088.268/0001-95, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADMILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Jaguiana, nº 1.870, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.038/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.447/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hestimpélio de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, cj. 165, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012; R. 04, de 23 de novembro de 2012; AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013; R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013; e R. 11/2.519 (instância e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

006/004 no verso

4819-9-AA-043239

Rua Cláudio Portinari, 36 - Vila Cercado Grande - CEP 06804-180 - Embu das Artes-SP - registroembu@gmail.com

Matrícula. 6.337

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
 Michael Rosset Picolin Arruda Vieira  
 Oficial

Página 1 de 2  
 Protocolo: 17657

---

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**  
 Matrícula: **6.337**      Série: **01**  
 Emitido em: 04 de novembro de 2013

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 11, localizado no terreno, do Condomínio CLEI – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Senão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Esquente, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, ao lado direito de quem dá frente com o galpão 10, ao lado esquerdo com o galpão 12 e nos fundos com o galpão 05. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CAĐASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHENA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Ferte William, nº 11, 21, Nuanetsa, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SARIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Richard Cavilhas, nº 2.400, sala 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-98, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIELUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Hapijuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Transyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LIZZURIP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hestampilho de Moura, nº 138, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 103, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-60, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012; R. 04, de 23 de novembro de 2012; AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013; R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013; e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosset Picolin Arruda Vieira – Oficial

CONTRASINALE

0719-8-66-043240

Rua Cláudio Perinatti, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroembu@gmail.com

Matrícula. 6.338

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS**  
**E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17857

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

Livro: 6.338  
Folha: 01  
Embu, 04 de novembro de 2013

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS**  
**E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 12, localizado no terreno, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Serrão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,769m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 11, no lado esquerdo com o galpão 13 e nos fundos com o galpão 05. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 219 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuá, nº 505, Bairro Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) WARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuanets, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,4444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professores Dea Eriberto Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIELUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Ingênieira, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thyryna, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 6,81% do imóvel; 8) LUZLUP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Pires de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastiense Filho de Mota, nº 338, apartamento 12-21, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.541/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instalação e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

conferência no cartório

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06904-180 – Embu das Artes/SP – registroembu@gnul.com

Matrícula. 6.339

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

Michael Rosset Picinin Arruda Vieira –  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17867

---

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Matrícula: **6.339** Data: **01**

Embu, 04 de novembro de 2013

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 13, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Frapejada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% ao terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 12, no lado esquerdo com áreas de circulação de veículos e áreas do condomínio e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Taboquinha, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/ME nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edwaldo Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/ME nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,7668676% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/ME nº 13.008.877/0601-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte Wilton, nº 11, 21, Nuanetsi, CNPJ/ME nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANDS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/ME nº 07.586.019/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professor Des Echevard Carvalho, nº 2.460, casa 14, CNPJ/ME nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIELIZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Irapiranga, nº 1.880, apartamento 202, Edifício Thearoyis, CNPJ/ME nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUIZUIP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Pires de Barros, nº 730, conjunto 75, sala 05, CNPJ/ME nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hístophilto de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/ME nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, nº 1.230, 11º andar, cj. 105, CNPJ/ME nº 08.607.191/0001-65, na proporção de 0,972% do imóvel.


**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosset Picinin Arruda Vieira – Oficial  
centina no verso

14719-04 043242

Rua Cláudio Pontes, 36 – Vila Grande – CEP: 06804-100 – Embu das Artes-SP – registroembu@gral.com

Matrícula. 6.340



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

Michael Rosset Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Folha 1 de 2  
Protocolo: 17867

---

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Matrícula:  Folia:

Embu, 04 de novembro de 2013

---


**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 14, localizado no sítio, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Serrão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,02m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,785m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,8129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olta para a unidade com o galpão 15, no lado esquerdo com áreas do condomínio, rampa para pedestres e áreas de circulação de veículos e nos fundos com o galpão 23. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A concepção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Ancião desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA OTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Talavera, nº 900, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 15.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) MARDAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 73, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,4% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Ferte William, nº 11, 21, Nuanetsi, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1489% do imóvel; 5) OKLANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABEK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehardt Carvalho nº 2.460, casa 14, CNPJ/MF nº 37.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRÉLIZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Hapeman, nº 1.820, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZZUP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Heringhilton de Moraes, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

  
 Michael Rosset Picinin Arruda Vieira – Oficial  
 costina no verso

---

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cecília Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroembu@cwi.com.br

VIA

DIGITAL



Matrícula. 6.341

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Michael Rosset Piolin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17957

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

matrícula: 6.341      folha: 01

Embu, 04 de novembro de 2013

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 15, localizado no sítio, do Condomínio CLE - Centro Logístico Embu, situado na Rua José Serrão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Esprada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem dá frente o braço para a unidade com o galpão 16, no lado esquerdo com o galpão 14 e nos fundos com o galpão 24. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A conversão foi registrada sob nº 239 no Livro 03 - Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº R0.01.08.0160.01.000 (área maior).

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) AFINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Fonte Wilian, nº 11, 21, Neópolis, CNPJ/MF nº 13.781.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.886.059/0001-81, na proporção de 6,4444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Elthaid Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-95, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIELUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapalana, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.858.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUCZUP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hantimphilo de Moura, nº 138, apartamento 12-E, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosset Piolin Arruda Vieira - Oficial

emitido no verso

Rua Cândido Portinari, 36 - Vila Cercado Grande - CEP: 06804-180 - Embu das Artes-SP - registroembu@cwi.com.br

Matrícula. 6.342

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Picolin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17687

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**  
VOLUME: 6.342 FOLHA: 01  
EMB. 04 de novembro de 2013

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL: GALPÃO nº 16**, localizado no terreno, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Esquente, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 17, no lado esquerdo com o galpão 15 e nos fundos com o galpão 25. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)**

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Teófilo, nº 500, Ruas Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-25, na proporção de 71% do imóvel; 2) VAPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edvard Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuanets, CNPJ/MF nº 03.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKLANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44644% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dra Elizabeth Carvalho, nº 2.409, sala 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIELIZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Inajarana, nº 1.809, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LIZIUIP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimpílio de Mota, nº 33K apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de dezembro de 2012, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do conhecimento) desta serventia.

Michael Rosseti Picolin Arruda Vieira – Oficial

00030403 do verso

Rua Cândido Portinari, 16 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes/SP – registroembu@gmail.com

Matrícula. 6.343

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Michael Rosset Picolin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17827

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

FOLHA Nº 01  
6.343

Data: 04 de novembro de 2013

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

IMÓVEL: GALPÃO nº 17, localizado no terreno do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Esquada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,50m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente situa para a unidade com o galpão 18, no lado esquerdo com o galpão 16 e nas fundas com o galpão 26. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Taboquinha, nº 500, Juruá Bibi, CNPJ nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VAREMAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,78666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ nº 13.808.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte Willias, nº 11, 21, Nuanetsi, CNPJ nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANCOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Des Elnhardt Cavalcini, nº 2.409, sala 14, CNPJ nº 17.088.365/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILIZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapetuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Pava de Barros, nº 790, conjunto 75, sala 05, CNPJ nº 11.692.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimilho de Mota, nº 338, apartamento 12.02, Vila Suzana, CNPJ nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11 e 12.519 (instalação e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosset Picolin Arruda Vieira – Oficial

COBRANÇA DE VENCIMENTO

Rua Cláudio Peretini, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – mg@roembru@gmail.com

Matrícula. 6.344

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES  
Michael Rosset Pinchin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17882

LIVRO Nº 3  
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

6.344 01  
Embu, 04 de novembro de 2013

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 18, localizado no sítio, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Senzão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 19, no lado esquerdo com o galpão 17 e nos fundos com o galpão 27. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Anexos desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuá, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ nº 13.812.877/0001-39, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARIPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATRINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 1ª andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ nº 13.058.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuanetsi, CNPJ nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ nº 07.286.929/0001-81, na proporção de 4,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dra Ehrhard Carvalho, nº 2.400, sala 14, CNPJ nº 17.983.263/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapetina, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Theatryk, CNPJ nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LIZIUP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ nº 11.493.641/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ nº 08.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,973% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosset Pinchin Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

Rua Cláudio Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 04804-100 – Embu das Artes/SP – mg@rossethaz@gmail.com

Matrícula. 6.345

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Michael Rosseti Picolin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17257

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

matrícula: 6.345      folio: 01

Embu, 04 de novembro de 2013

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

IMÓVEL: GALPÃO nº 19, localizado no terreno, do Condomínio CLE - Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro de Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com área de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 20, no lado esquerdo com o galpão 18 e nos fundos com o galpão 28. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizados na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 - Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior).

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Taboquinha, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76686% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Darmont Villezes, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,88% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte Wilton, nº 11, 21, Nações, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-16, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKLANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Darmont Villezes, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.029/0001-81, na proporção de 6,46449% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Des Eufrosini Cavatini, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.084.365/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIELUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede no cidade de São Paulo, na Rua Lapaquina, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.898.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZDIP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Pires do Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hattimêlio de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALLSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Darmont Villezes, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012; R. 04, de 23 de novembro de 2012; AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013; R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013; e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Picolin Arruda Vieira - Oficial

continua no verso

4471919 - AN - 043248

Rua Cândido Portinari, 76 - Vila Gerardo - Curitiba - CEP: 04804-180 - Embu das Artes-SP - registroembu@gmail.com

Matrícula. 6.346

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES  
Michael Rosseti Piccini Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Passado: 17/05

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

Matrícula: 6.346      Folha: 01

Embu, 04 de novembro de 2013

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 20, localizado no terreno do Condomínio CLF – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Esquente, em zona urbana, neste município e comarca do Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,705m² e área total de 2.626,705m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 21, no lado esquerdo com o galpão 19 e suas faixas com o galpão 29. Ao galpão caber o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Assoliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.006 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SAMCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzanna, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHENA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11ª andar, conjunto 113, Vila Suzanna, CNPJ/MF nº 13.068.877/0001-70, na proporção de 5,85% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte Wilton, nº 11, 21, Nuanetsi, CNPJ/MF nº 23.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKLIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11ª andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,4644% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professor Dr. Eriberto Cavalho, nº 2.400, casa 16, CNPJ/MF nº 17.688.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIELIZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Lagiduna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thorvira, CNPJ/MF nº 16.808.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 730, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0201-99, na proporção de 1,51% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Heringsthal de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzanna, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10ª andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-96, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.


Michael Rosseti Piccini Arruda Vieira – Oficial

COPIADA em verso

407198-00043249

Rua Cláudio Perchari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registrovrbatp@gmail.com

Matrícula. 6.347



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Picolin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 1787

---

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

6.347      01

Embu, 04 de novembro de 2013

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 21, localizado no terreno, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Sestini Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espreitada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com áreas de circulação de veículos e áreas de condomínio, no lado esquerdo com o galpão 20 e nos fundos com o galpão 30. Ao galpão cabe e direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 02 – Associação desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA OTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Taboquinha, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.412.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 73, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumast Vilhens, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21. Nuanets, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) ORLIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumast Vilhens, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.009/0001-81, na proporção de 0,44444% do imóvel; 6) SABER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dra. Eudiraci Carvalho, nº 2.405, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIELUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapetininga, nº 1.805, apartamento 202, Edifício Theozys, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-93, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZLUP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Poes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hestemphilo de Moraes, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.391.542/0001-03, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumast Vilhens, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.391/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (assunção e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Picolin Arruda Vieira – Oficial  
continua no verso

Rua Cláudio Perissin, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroembu@gmail.com

Matricula. 6.348

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Processo: 17957

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL  
matrícula: 6.348  
Folha: 01  
Em 2.ª de novembro de 2013

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

IMÓVEL: GALPÃO nº 22, localizado no terreno, do Condomínio CLE – Castro Logístico Embu, situado na Rua José Seneão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Esquente, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,785m² e área total de 2.626,785m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com áreas do condomínio, no lado esquerdo com o galpão 23 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxílios desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0100.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Teófilo, nº 506, Jardim Biba, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) NARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 132, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,766666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumort Villares, nº 1.230, 11ª andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 1,6% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Ferno Willian, nº 11, 21, Nuanets, CNPJ/MF nº 13.783.321/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumort Villares, nº 1.230, 11ª andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,444444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Elzhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapetininga, nº 1.890, apartamento 202, Edifício Thianyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Pires de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-80, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hestimpílio de Moura, nº 338, apartamento 12-03, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumort Villares, nº 1.230, 11ª andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012; R. 04, de 23 de novembro de 2012; AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013; R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instauração e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial  
carteira nº 350

000

043251  
47198-AA

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroembu@grufl.com



Matrícula. 6.349

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMPL DAS ARTES  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17857

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL  
matrícula: 6.349      folha: 01  
Ertbu, 04 de novembro de 2013

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMPL DAS ARTES

IMÓVEL: GALPÃO nº 23, localizado na área do Condomínio CLE – Centro Logístico Ertbu, situado na Rua José Semão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Ertbu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confina na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 24 e nos fundos com o galpão 14. Ao galpão cabe o direito no uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxíliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 40.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Bairro Bixi, CNPJ/ME nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Eduardo Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/ME nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11ª andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/ME nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Foz de Wilton, nº 11, 21, Nuanets, CNPJ/ME nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11ª andar, CNPJ/ME nº 07.586.030/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SARIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/ME nº 17.088.265/0001-90, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRÉAZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Luísiânia, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/ME nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUR PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Pires de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/ME nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/ME nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10ª andar, cj. 105, CNPJ/ME nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

Rua Cláudio Pontieri, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Ertbu das Artes-SF – registroertbu@gmail.com

Matrícula. 6.350

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES  
Michael Rosset Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17857

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

Matrícula: 6.350  
Folha: 01

Embu, 04 de novembro de 2013

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

IMÓVEL: GALPÃO nº 24, localização no sítio, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Sermão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área do uso comum de 1.317,765m² e área total de 2.636,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,61295% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 23, no lado esquerdo com o galpão 25 e nos fundos com o galpão 15. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A conversão foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) WARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Damore Vilares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Foz de Wilian, nº 11, 21, Nuanetsi, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Damore Vilares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,4444% do imóvel; 6) SARIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Eulhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.085.205/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIEIZ PARTICIPAÇÕES EMBEL, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Inquirana, nº 1.860, apartamento 202, Edifício Thomazis, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-97, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 730, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hestimphilo de Moraes, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Damore Vilares, nº 1.230, 10º andar, cj. 103, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.


REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 25 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosset Picinin Arruda Vieira – Oficial

COPIADA DO VOTO

Rua Cláudio Fortes, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembu@gmail.com

Matrícula. 6.351



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

Michael Rosseti Picolin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17087

---

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

matrícula: **6.351**      folio: **01**

Emite: 04 de novembro de 2013

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 25, localizado no terreno, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Serrão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 24, no lado esquerdo com o galpão 26 e nos fundos com o galpão 16. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxílios desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuá, nº 500, Bairro Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARHAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte Wilton, nº 11, 21, Nuanets, CNPJ/MF nº 03.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) ORIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-41, na proporção de 6,4444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dra. Eluardi Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.068.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIELUX PARTICIPAÇÕES HERLI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Logistina, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyria, CNPJ/MF nº 16.868.258/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LIDZUIP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hestingham de Moura, nº 358, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 103, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11.0.519 (Instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Picolin Arruda Vieira – Oficial

CONTINUA NO VERSO

Matrícula. 6.352

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Picolin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17857

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

Município: **6.352**      Zona: **01**

Embu, 04 de novembro de 2012

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 26, localizado no terreno, do Condomínio CLE - Centro Logístico Embu, situado na Rua José Sestião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confere na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, ao lado direito de quem dá frente olha para a unidade com o galpão 25, no lado esquerdo com o galpão 27 e nos fundos com o galpão 17. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 - Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 50.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Taboquin, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 5,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilarés, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte Wilton, nº 11, 21, Nusseco, CNPJ/MF nº 03.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) ORLIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilarés, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,4644% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Des Ehrhardt-Cevalhe, nº 2.408, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIELUZ PARTICIPAÇÕES EIRELL, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Ipaizeta, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thanyria, CNPJ/MF nº 16.888.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUIZLUP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marcelina Hastimplot de Moura, nº 338, apartamento 12-3, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilarés, nº 1.230, 10º andar, c. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11, de 25 de novembro de 2013.

Michael Rosseti Picolin Arruda Vieira - Oficial

condição ao verso

Rua Cláudio Fortinari, 36 - Vila Cercado Grande - CEP 04804-180 - Embu das Artes-SP - registroembuzp@gmail.com

Matrícula. 6.353

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS**  
**E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 1789

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

matrícula: 6.353      fls.: 01

Embu, 04 de novembro de 2013

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS**  
**E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 27, localizado no térreo, do Condomínio CLE - Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semilo Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, so lado direito de quem da frente olta para a unidade com o galpão 26, no lado esquerdo com o galpão 28 e nas fundos com o galpão 18. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 - Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Itaipu, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.493/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.577/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTIX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte Wilton, nº 11, 21, Nuanets, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,64444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dez Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, sala 14, CNPJ/MF nº 12.088.265/0001-56, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILOZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Impitiana, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.848.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.495.441/0001-95, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hestimilân de Moura, nº 138, apartamento 42-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-03, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-65, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira - Oficial

COPIADA DO VESTIBULAR

Rua Cláudio Perinetti, 35 - Vila Cercado Graça - CEP: 06804-180 - Embu das Artes-SP - registroembu@gmail.com

Matrícula. 6.354

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS**  
**E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17857

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

matrícula: 6354  
folha: 01

Embu, 04 de novembro de 2013

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS**  
**E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 28, localizado no vértice, do Condomínio CLE - Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espreitada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 27, no lado esquerdo com o galpão 29 e nos fundos com o galpão 19. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 - Auxiliar desta Serventia.

**CABASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tebequã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 11.008.873/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuanets, CNPJ/MF nº 13.743.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.059/0001-81, na proporção de 5,4444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Eulhardi Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.388.265/0001-95, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIEZZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Inupitima, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thanyzeo, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LILZUP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes do Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,81% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hestamphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-65, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11.2.519 (instauração e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficial

COPIA DO VOTO

14718-9 - AN - 043257

Rua Cândido Portinari, 36 - Vila Gerardo Grandi - CEP: 06804-180 - Embu das Artes-SP - registroembu@gmail.com

Matrícula. 6.355

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

Página 1 de 2  
Protocolo 17887

Michael Rosset Picinini Arruda Vieira  
OFICIAL

---

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

matrícula: **6.355**      Folia: **01**

Embu, 04 de setembro de 2013

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 29, localizado no terreno do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua João Semão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,763m² e área total de 2.626,763m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 28, no lado esquerdo com o galpão 30 e nos fundos com o galpão 28. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tebetul, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 8,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Viltres, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALIUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte Williams, nº 11, 21, Nuvens, CNPJ/MF nº 23.781.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Viltres, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Eribardi Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILIZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapirana, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thomaz, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Pires de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hestimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Viltres, nº 1.230, 11º andar, cj. 103, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11, 7.519 (inscrição e especificação do condomínio) desta serventia.


Michael Rosset Picinini Arruda Vieira – Oficial

contra cópia

14719-0-AA 04 3258

Rua Cândido Portinari, 36 - Vila Cercado Grande - CEP: 06804-180 - Embu das Artes-SP - registroembu@gmail.com

Matrícula. 6.356



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

Michael Rosseti Piccini Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17557

---

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

matrícula: **6.356** FOLHA: **01**

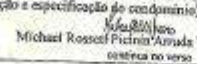
Embu, 04 de novembro de 2013


**IMÓVEL:** GALPÃO nº 30, localizado no terreno, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Seneffo Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 29, no lado esquerdo com áreas do condomínio e áreas de circulação de veículos e nos fundos com o galpão 21. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo dos seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GITS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) WARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dament Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nimeses, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKLIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dament Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SARIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dora Eliehardt Carvalho, nº 2.409, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede no estado de São Paulo, na Rua Itaipaviana, nº 1.806, apartamento 202, Edifício Triomphis, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Herington de Moraes, nº 338, apartamento 120-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VAISA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dament Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 112.519 (instauração e especificação de condomínio) desta serventia.

  
 Michael Rosseti Piccini Arruda Vieira – Oficial  
 serventia no verso


 14719-9-A-04353

Rua Cláudio Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com



Matricula. 6.357

VIA DIGITAL


|   |                    |   |  |
|---|--------------------|---|--|
| <b>LIVRO Nº 2<br/>REGISTRO GERAL</b>  |                    | <b>REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS<br/>E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES</b> |  |
| matrícula<br><b>6.357</b>   | folha<br><b>01</b> | Embu, 04 de novembro de 2013  |  |
| <p><b>IMÓVEL: GALPÃO nº 31</b>, localizado no terreno, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 32, no lado esquerdo com áreas do condomínio e áreas de circulação de veículos e nos fundos com o galpão 42. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.</p>   |                    |   |  |
| <b>CADASTRO: nº 80.01.08.01.00.01.000 (área maior)</b>  |                    |   |  |
| <p><b>PROPRIETÁRIO:</b> 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILOZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapajuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyras, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Pires de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.</p> |                    |   |  |
| <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instauração e especificação do condomínio) desta serventia.</p>  |                    |   |  |
| <p style="text-align: center;"> <br/>       Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial<br/>       continua no verso     </p>  |                    |   |  |
| <p style="font-size: small;">Visualização disponibilizada pela Central de Registros de Imóveis: www.registrocna.org.br - Visualizado em 26/01/2021, 12:48:51</p>  |                    |   |  |

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

|           |       |
|-----------|-------|
| matrícula | folha |
| 6.357     | 01    |

R. 01 – em 04 de novembro de 2013 (DIVISÃO)  
(prejudado em 24 de outubro de 2013 – protocolo nº 14.171)

Pela escritura pública de divisão amigável de 08 de outubro de 2013, lavrada pelo 14º Tabelião de Notas de São Paulo (livro 3.961, fls. 03), o imóvel desta matrícula foi **ATRIBUÍDO** a SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10. Foi atribuído ao imóvel o valor de R\$2.064.516,13.

  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

Verifiqueção de dados realizada pelo Central Registral sobre a info: <http://www.registral.org.br/> (suatxtdx) em: 26/01/2021 12:48:57

Matrícula. 6.366

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17027

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL  
matrícula: 6.366 letra: 01  
Embu, 04 de novembro de 2013

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

IMÓVEL: GALPÃO nº 40, localizado no terreno, do Condomínio CLE - Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro de Água Frapejada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,90m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com áreas do condomínio e áreas de circulação de veículos, no lado esquerdo com o galpão 39 e nos fundos com o galpão 51. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 - Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Taboquinha, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHENA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.608.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forc William, nº 11, 21, Nupocca, CNPJ/MF nº 13.785.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) ORIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.038/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrlich Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.038.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIELUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Japatará, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thermyria, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUI PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Herington de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.667.191/0001-66, na proporção de 0,912% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 08 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instalação e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficial  
criou no verso

Rua Cláudio Portinari, 16 - Vila Cercado Grande - CEP: 06804-180 - Embu das Artes-SP - registroembu@gnf.com

Matrícula. 6.376

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Piccini Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17057

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

matrícula: **6.376**      nº ficha: **01**

Em 04 de novembro de 2013

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 50, localizado no terreno do Condomínio CLE - Centro Logístico Erebó, situado na Rua José Semão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.319 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 49, no lado esquerdo com o galpão 51 e nos fundos com o galpão 39. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 01 - Anexar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.600 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Taboal, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARRAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,75666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 2,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21. Nuanets, CNPJ/MF nº 13.783.821/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKTANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dra Elizabeth Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.048.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIEZE PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Ispitiana, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Tharyrin, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Pires de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Herculano de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 112.519 (instituição e especialização condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Piccini Arruda Vieira - Oficial

continua no verso

14719-9-AA-043261

Dado de Registro em Livro e Carteira  
Comarca de Embu das Artes - SP

Rua Cândido Portinari, 36 - Vila Cercado Grande - CEP: 06804-180 - Embu das Artes-SP - registroembsp@gmail.com

Matricula. 6.377

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES  
Michael Rossetti Picolin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17857

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

Matrícula: 6.377  
Folha: 01

Brasília, 04 de novembro de 2013

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 51, localizado no terreno, do Condomínio C.S.E – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espreitada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,612994 no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 50, no lado esquerdo com o galpão 52 e nos fundos com o galpão 40. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0180.01.009 (área malfe)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte Wilson, nº 11, 21, Nuzances, CNPJ/MF nº 03.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.059/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Eulhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.083.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIELUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itaquira, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thyryzia, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-93, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LIZQUIP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hasteningh de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-68, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instinção e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossetti Picolin Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

14718-9-AA-043262

Rua Cândido Portinari, 36 – VILA CECILIA GRANDE – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembu@gmail.com

Matrícula. 6.378

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosset Piccini Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Processo: 17557

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

matrícula: 6.378      folha: 01  
Data: 04 de novembro de 2013

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 52, localizado no terreno, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Sernifo Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espreada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 51, no lado esquerdo com áreas de circulação de veículos e áreas do condomínio e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A construção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.9160.01.000 (área mista)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Itapicui, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) AITHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumort Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ nº 13.608.877/0001-76, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuanetsi, CNPJ nº 13.785.021/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumort Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SARKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dra Elzhardt Carvalho, nº 2.690, casa 14, CNPJ nº 17.088.265/0001-90, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILCE PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Hospitalaria, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thomaz, CNPJ nº 16.868.058/0001-93, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Pires de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ nº 11.493.441/0001-95, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hestilthompson de Moura, nº 338, apartamento 124-D, Vila Suzana, CNPJ nº 09.191.542/0001-68, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumort Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosset Piccini Arruda Vieira – Oficial  
continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroembuz@grazi.com

Matrícula. 6.379

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo 17887

---

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

Matrícula: **6.379**      Folha: **01**

Emitido em: **04 de novembro de 2013**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 53, localizado no terreno, do Condomínio CLE - Centro Logístico Embu, situado na Rua José Serrão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Esquente, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 54, no lado esquerdo com áreas de circulação de veículos e áreas do condomínio e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 - Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 88.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edvard Joseph, nº 132, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76566% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALIUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Foz de Wilton, nº 11, 21, Nuanets, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44446% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professor Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.800, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) AIRILUX PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapetina, nº 1.820, apartamento 202, Edifício Itamariz, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Pass de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hestilophilo de Moura, nº 338, apartamento 42-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 103, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV 07 e AV 08, de 16 de dezembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11 e 2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficial  
continua no verso

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

14719-9 - Nº 043264

Rua Cláudio Perduani, 36 - Vila Gerardo Grande - CEP: 06804-180 - Embu das Artes-SP - registrar@embu.com.br



Matrícula. 6.380

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

Michael Rosseti Piccini Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 11887

---

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Matrícula: **6.380**      Série: **01**

Embu, 01 de dezembro de 2013

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 54, localizado no terreno do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Scatão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espreitada, em zona urbana, onde mansão e comércio de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 55, no lado esquerdo com o galpão 53 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 139 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA OTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tibapuzá, nº 500, bairro BBL, CNPJ/ME nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) NARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 322, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/ME nº 08.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/ME nº 13.958.877/0901-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Ferns William, nº 11, 21, Nuanets, CNPJ/ME nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/ME nº 07.586.038/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SAIBIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Des Eucharde Carvalho, nº 2.400, casa 18, CNPJ/ME nº 17.038.264/0001-95, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUX PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapetina, nº 1.500, apartamento 202, Edifício Thyamis, CNPJ/ME nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Pam de Barros, nº 150, conjunto 73, sala 05, CNPJ/ME nº 11.493.441/0001-95, na proporção de 1,63% do imóvel; 9) SAI AMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimpílio de Motta, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/ME nº 09.191.542/0001-83, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, cj. 105, CNPJ/ME nº 08.607.191/0001-46, na proporção de 0,372% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 01, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 25 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 05 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instalação e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Piccini Arruda Vieira – Oficial

centro no verso

14719-9-AA 043265

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cordeiro Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroembu@gmail.com

Matrícula. 6.381

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
(OFICIAL)

Página 1 de 2  
Protocolo: 12857

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

matrícula: 6.381      folha: 01

Embu, 04 de novembro de 2013

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 55, localizado no sítio do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semão Rodrigues Agostinho, nº 1.376, Bairro da Água Esquente, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres; no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 56, no lado esquerdo com o galpão 54 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 123, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 5,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Foz de Wilton, nº 11, 21, Neumes, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 6,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.596.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professor Des Barbauld Cavatini, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIELIZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Ingoense, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Theatrya, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZILUP PATRIMÔNIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hestingshild de Moura, nº 338, apartamento 12-03, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.442/0001-83, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11 e 2.519 (instauração e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

14719-9-AA-043266

Rua Cláudio Fontana, 36 – Vila Caracó Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroembu@gwa.com

Matrícula. 6.382

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES  
Michael Rosset Pinim Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17657

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

6.382 01  
Embu, 04 de novembro de 2013

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

IMÓVEL: GALPÃO nº 56, localizado no terreno, do Condomínio CLE - Centro Logístico Embu, situado na Rua José Seneão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a usidade com o galpão 57, no lado esquerdo com o galpão 55 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas no frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 - Averbação desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76566% do imóvel; 3) ATHENA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuanetsi, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKLANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,4444% do imóvel; 6) SARIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dra. Elizabeth Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Inapitana, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thyryna, CNPJ/MF nº 16.808.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LEZUIP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Pires de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.641/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hestimphilo de Mota, nº 338, apartamento (2-D), Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,922% do imóvel.


REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 25 de novembro de 2012, AV 07 e AV 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosset Pinim Arruda Vieira - Oficial

40 linhas no verso

Rua Cândido Portinari, 36 - Vila Cercado Grande - CEP: 06904-180 - Embu das Artes-SP - registroembu@gmail.com

Matrícula. 6.383


**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
 Michael Rosseti Picolin Arruda Vieira  
 OFICIAL

Página 1 de 2  
 Protocolo: 17857

---

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**  
 Matrícula: **6.383** Folha: **01**  
 Embu, 04 de novembro de 2013

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 57, localizado no terreno, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Serrão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olta para a unidade com o galpão 58, no lado esquerdo com o galpão 56 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Itabapua, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/ME nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) WARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/ME nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 5,7666% do imóvel; 3) ATILINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/ME nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuanets, CNPJ/ME nº 18.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKEANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/ME nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,4644% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Eltonci Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/ME nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILLUX PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapiluna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Tharros, CNPJ/ME nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/ME nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Néscchal Haasiphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/ME nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/ME nº 08.697.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 25 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.


Michael Rosseti Picolin Arruda Vieira – Oficial

CONTINUA NO VERSO

14719-8-AA 043268

Rua Cláudio Pontari, 35 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroembu@gmail.com

Matrícula. 6.384



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

Michael Rosset Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17687

---

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

Matrícula: **6.384**      Série: **01**

Emtra: 04 de novembro de 2013

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 58, localizado no título, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embú, situado na Rua José Sertão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Esquente, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6128% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem dá frente oña para a unidade com o galpão 59, ao lado esquerdo com o galpão 57 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.


**CABASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Josepa, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuanets, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKLANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADREUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Impánsia, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Tharmis, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LIZIUP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 730, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastinghillo de Maza, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 08.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de dezembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instalação e especificação do condomínio) desta serventia.


Michael Rosset Picinin Arruda Vieira – Oficial

continua no verso



14719-0-AA-04.269

Matrícula. 6.385



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosset Piccini Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17857

---

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**  
município: **6.385** fôlha: **01**  
Embu, 04 de novembro de 2013

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 59, localizado no sítio, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Esquente, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 60, no lado esquerdo com o galpão 58 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)


**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-25, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte Wilton, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Liberdade Carvalho, nº 2.400, sala 14, CNPJ/MF nº 17.038.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRITIZ PARTICIPAÇÕES FIDEJUS, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Batistoni, nº 1.300, apartamento 202, Edifício Thermya, CNPJ/MF nº 16.368.098/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUMP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.491.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hasthírio de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2013, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instauração e especificação do condomínio) desta serventia.

*Michael Rosset Piccini Arruda Vieira*  
Michael Rosset Piccini Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

14799-AA-043270



Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cerco Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroembusp@gmail.com

Matrícula. 6.386

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES  
Michael Rosset Piciani Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Protocolo: 17867

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL  
Matrícula: 6.386  
Folha: 01  
Embu, 04 de novembro de 2013

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 60, localizado no térreo, do Condomínio CLL - Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Esquente, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,785m² e área total de 2.626,785m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 61, no lado esquerdo com o galpão 59 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 - Atividade desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Ibatuba, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 77, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Damost Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte Wilson, nº 11, 21, Nuncões, CNPJ/MF nº 12.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) CRIANÇAS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Damost Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dra Eribasê Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.048.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIELUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Japonesa, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-97, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZLEP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Pass de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hestrophilo de Moura, nº 338, apartamento 15-3, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.442/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Damost Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012; R. 04, de 23 de novembro de 2012; AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013; R. 09 e R. 10, de 15 de outubro de 2013; e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosset Piciani Arruda Vieira - Oficial

costura no verso

147198-AA-043271

Rua Cândido Portinari, 36 - Vila Cercado Grande - CEP: 06804-100 - Embu das Artes-SP - registroembu@gmail.com

Matrícula. 6.387

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

Michael Rosset Fleiter Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
Processo: 17867

---

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Folha nº **6.187** de **01**

Embu, 04 de novembro de 2013

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 61, localizado no sítio, do Condomínio CLE -- Centro Logístico Embú, situado na Rua José Semão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito no matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente eilha para a unidade com o galpão 62, no lado esquerdo com o galpão 60 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 -- Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) WARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATRINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Damoni Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte Wilian, nº 11, 21, Naticos, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Damoni Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,4444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Elizabeth Carvalho, nº 2.420, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILOZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapetina, nº 1.300, apartamento 202, Edifício Thayeris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZURN PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Pass de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hestimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Damoni Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11,2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosset Fleiter Arruda Vieira - Oficial

cópia no verso

44719-0-AA 043272

Ofício de Registro de Imóveis e Registro Civil de Embu das Artes - SP

Rua Cândido Portinari, 36 - Vila Caridade Grande - CEP: 06804-180 - Embu das Artes - SP - registroembup@gmail.com



Matrícula. 6.388

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
 Michael Rosset Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Página 1 de 2  
 Protocolo: 17657

Livro N.º 2  
**REGISTRO GERAL**  
 Matrícula: **6.388**      Folia: **01**  
 Emitido em: 04 de novembro de 2012

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

**IMÓVEL:** GALPÃO n.º 62, localizado no terreno, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embú, situado na Rua José Semão Rodrigues Agostinho, n.º 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% ao terreno descrito na matrícula n.º 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com áreas do condomínio e áreas de circulação de veículos, no lado esquerdo com o galpão 81 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob n.º 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** n.º 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuá, n.º 508, Itaipu Babi, CNPJ/MF n.º 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, n.º 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF n.º 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, n.º 1.230, 11.º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF n.º 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Forte Willson, n.º 11, 21, Nuanetsi, CNPJ/MF n.º 13.783.821/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, n.º 1.230, 11.º andar, CNPJ/MF n.º 07.586.039/0001-81, na proporção de 8,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dra. Erhardt Cavatini, n.º 2.400, casa 14, CNPJ/MF n.º 07.688.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ABRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Inapitunã, n.º 1.800, apartamento 202, Edifício Thomazim, CNPJ/MF n.º 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUP PATRIMONIAL LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Doutor Roberto Pires de Barros, n.º 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF n.º 11.493.441/0001-95, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hestomphilo de Moura, n.º 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF n.º 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, n.º 1.230, 11.º andar, cj. 108, CNPJ/MF n.º 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 03, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instauração e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosset Picinin Arruda Vieira – Oficial  
costeira no verso

Rua Cláudio Perdomo, 16 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembu@gmail.com

## IPTU's



22292 - SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA.

Listagem de Documentos Agendados

Emissão: 08/01/2020 10:00:50 Página: 1 de 2

Filial: SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA.

Informações sigilosas

| Data       | Documento   | Histórico                                       | Agente  | Vencimento | AP     | Número | Parcela | Valor    |
|------------|-------------|---|---|------------|--------|--------|---------|----------|
| 09/01/2020 | PGELETR 277 | IPTU GP 01 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.001  | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.425 | 11682  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 278 | IPTU GP 02 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.002  | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.426 | 11683  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 279 | IPTU GP 03 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.003  | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.427 | 11684  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 280 | IPTU GP 04 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.004  | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.428 | 11685  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 281 | IPTU GP 05 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.005  | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.429 | 11686  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 282 | IPTU GP 06 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.006  | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.430 | 11687  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 283 | IPTU GP 07 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.007  | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.431 | 11688  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 284 | IPTU GP 08 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.008  | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.432 | 11689  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 285 | IPTU GP 09 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.009  | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.433 | 11690  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 276 | IPTU GP 010 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.010 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.434 | 11691  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 287 | IPTU GP 011 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.011 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.435 | 11692  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 288 | IPTU GP 012 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.012 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.436 | 11693  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 289 | IPTU GP 013 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.013 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.437 | 11694  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 290 | IPTU GP 014 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.014 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.438 | 11695  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 291 | IPTU GP 015 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.015 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.439 | 11696  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 275 | IPTU GP 016 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.016 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.440 | 11697  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 292 | IPTU GP 017 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.017 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.441 | 11698  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 293 | IPTU GP 018 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.018 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.442 | 11699  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 294 | IPTU GP 019 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.019 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.443 | 11700  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 295 | IPTU GP 020 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.020 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.444 | 11701  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 286 | IPTU GP 021 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.021 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.445 | 11702  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 264 | IPTU GP 022 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.022 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.446 | 11703  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 263 | IPTU GP 023 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.023 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.447 | 11704  | 001     | 1.030,45 |
| 09/01/2020 | PGELETR 262 | IPTU GP 024 - CON TRBUINTE 80.01.08.0160.01.024 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.448 | 11705  | 001     | 1.030,45 |



22292 - SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA.

Listagem de Documentos Agendados

| Data   | Documento   | Histórico  | Agente  | Vencimento | AP     | Número | Parcela | Valor            |
|--|-------------|--|---|------------|--------|--------|---------|------------------|
| 09/01/2020   | PGELETR 261 | IPTU GP 025 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.025 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.449 | 11706  | 001     | 1.030,45         |
| 09/01/2020   | PGELETR 260 | IPTU GP 026 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.026 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.450 | 11707  | 001     | 1.030,45         |
| 09/01/2020   | PGELETR 258 | IPTU GP 027 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.027 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.451 | 11708  | 001     | 1.030,45         |
| 09/01/2020   | PGELETR 257 | IPTU GP 028 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.028 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.452 | 11709  | 001     | 1.030,45         |
| 09/01/2020   | PGELETR 256 | IPTU GP 029 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.029 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.453 | 11710  | 001     | 1.030,45         |
| 09/01/2020   | PGELETR 255 | IPTU GP 030 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.030 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.454 | 11711  | 001     | 1.030,45         |
| 09/01/2020   | PGELETR 259 | IPTU GP 040 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.040 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.455 | 11712  | 001     | 1.030,45         |
| 09/01/2020   | PGELETR 265 | IPTU GP 050 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.050 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.456 | 11713  | 001     | 1.030,45         |
| 09/01/2020   | PGELETR 266 | IPTU GP 051 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.051 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.459 | 11714  | 001     | 1.030,45         |
| 09/01/2020   | PGELETR 267 | IPTU GP 052 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.052 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.463 | 11715  | 001     | 1.030,42         |
| 09/01/2020   | PGELETR 268 | IPTU GP 053 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.053 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.465 | 11716  | 001     | 1.030,45         |
| 09/01/2020   | PGELETR 269 | IPTU GP 054 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.054 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.470 | 11717  | 001     | 1.030,45         |
| 09/01/2020   | PGELETR 270 | IPTU GP 055 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.055 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.473 | 11718  | 001     | 1.030,45         |
| 09/01/2020   | PGELETR 271 | IPTU GP 056 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.056 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.477 | 11719  | 001     | 1.030,45         |
| 09/01/2020   | PGELETR 272 | IPTU GP 057 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.057 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.478 | 11720  | 001     | 1.030,45         |
| 09/01/2020   | PGELETR 273 | IPTU GP 058 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.058 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.479 | 11721  | 001     | 1.030,45         |
| 09/01/2020   | PGELETR 274 | IPTU GP 059 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.059 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.480 | 11722  | 001     | 1.030,45         |
| <b>Total do Dia: 09/01/2020</b>                                      |             |  |   |            |        |        |         | <b>42.248,42</b> |
| <b>Total da Conta: ITAU - C/C 33740-8 - SANCA GTIS EMBU EMPREEND</b> |             |  |   |            |        |        |         | <b>42.248,42</b> |
| <b>Total da Filial: SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA.</b>        |             |  |   |            |        |        |         | <b>42.248,42</b> |

SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA.



22292 - SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA.

Listagem de Documentos Agendados

Emissão: 09/01/2020 11:37:25 Página: 1 de 1

Informações sigilosas

| Data   | Documento   | Histórico   | Agente  | Vencimento | AP     | Número | Parcela | Valor            |
|--|-------------|---|---|------------|--------|--------|---------|------------------|
| 09/01/2020   | PGELETR 298 | IPTU GP 60 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.060- COTA ÚNICA | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.481 | 11723  | 001     | 11.714,53        |
| 09/01/2020   | PGELETR 297 | IPTU GP 61 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.061- COTA ÚNICA | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.482 | 11724  | 001     | 11.714,53        |
| 09/01/2020   | PGELETR 296 | IPTU GP 62 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.062- COTA ÚNICA | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 12.483 | 11725  | 001     | 11.714,53        |
| <b>Total do Dia: 09/01/2020</b>                                      |             |   |   |            |        |        |         | <b>35.143,59</b> |
| <b>Total da Conta: ITAU - C/C 33740-8 - SANCA GTIS EMBU EMPREEND</b> |             |   |   |            |        |        |         | <b>35.143,59</b> |

Obs.: Não tivemos acesso ao IPTU do Mód. 31 à época da formação da avaliação.

Planta de Arquitetura – Implantação



## Quadro de áreas

| TABELA DE ÁREAS    |          |          |          |            |
|--------------------|----------|----------|----------|------------|
| TERRENO            |          |          |          | 145.310,00 |
| ÁREA PRIVATIVA     |          |          |          |            |
| MÓDULO             | TÉRREO   | MEZANINO | MARQUISE | TOTAL (M²) |
| GALPÃO 01 - TIPO A | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 02 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 03 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 04 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 05 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 06 - TIPO C | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 07 - TIPO A | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 08 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 09 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 10 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 11 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 12 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 13 - TIPO D | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 14 - TIPO A | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 15 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 16 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 17 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 18 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 19 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 20 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 21 - TIPO C | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 22 - TIPO E | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 23 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 24 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 25 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 26 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 27 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 28 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 29 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 30 - TIPO C | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 31 - TIPO A | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 32 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 33 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 34 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 35 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 36 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 37 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 38 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 39 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 40 - TIPO C | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 41 - TIPO E | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 42 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |
| GALPÃO 43 - TIPO B | 1.044,00 | 216,00   | 54,00    | 1.314,00   |

|  |                  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|
| GALPÃO 47 - TIPO A                                 | 1.044,00         | 216,00           | 54,00            |
| GALPÃO 48 - TIPO A                                 | 1.044,00         | 216,00           | 54,00            |
| GALPÃO 49 - TIPO A                                 | 1.044,00         | 216,00           | 54,00            |
| GALPÃO 50 - TIPO A                                 | 1.044,00         | 216,00           | 54,00            |
| GALPÃO 51 - TIPO A                                 | 1.044,00         | 216,00           | 54,00            |
| GALPÃO 52 - TIPO A                                 | 1.044,00         | 216,00           | 54,00            |
| GALPÃO 53 - TIPO A                                 | 1.044,00         | 216,00           | 54,00            |
| GALPÃO 54 - TIPO A                                 | 1.044,00         | 216,00           | 54,00            |
| GALPÃO 55 - TIPO A                                 | 1.044,00         | 216,00           | 54,00            |
| GALPÃO 56 - TIPO A                                 | 1.044,00         | 216,00           | 54,00            |
| GALPÃO 57 - TIPO A                                 | 1.044,00         | 216,00           | 54,00            |
| GALPÃO 58 - TIPO A                                 | 1.044,00         | 216,00           | 54,00            |
| GALPÃO 59 - TIPO A                                 | 1.044,00         | 216,00           | 54,00            |
| GALPÃO 60 - TIPO A                                 | 1.044,00         | 216,00           | 54,00            |
| GALPÃO 61 - TIPO A                                 | 1.044,00         | 216,00           | 54,00            |
| GALPÃO 62 - TIPO A                                 | 1.044,00         | 216,00           | 54,00            |
| ADMINISTRATIVO                                     | 1250,00          | 297,28           | 1409,11          |
| APOIO MOTORISTA                                    | 77,81            | 0,00             | 109,91           |
| UTILIDADES   | 98,16            | 0,00             | 136,30           |
| LIXO   | 35,08            | 0,00             | 53,27            |
| PORTARIA   | 44,30            | 0,00             | 305,27           |
| <b>SUBTOTAL</b>                                    | <b>66.233,35</b> | <b>13.689,28</b> | <b>5.361,86</b>  |
| <b>ÁREA TOTAL DE EDIFICAÇÃO</b>                    |                  |                  |                  |
| ÁREA TOTAL DE EDIFICAÇÃO (COMPUTÁVEL)              |                  |                  | 85.284,49        |
| <b>QUADRO DE ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS</b>             |                  |                  |                  |
| SUBESTAÇÃO   |                  |                  | 75,48            |
| CASA DE BOMBA                                      |                  |                  | 35,91            |
| CAIXA D'ÁGUA                                       |                  |                  | 44,17            |
| <b>TOTAL ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS</b>                 |                  |                  | <b>155,56</b>    |
| <b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>                       |                  |                  |                  |
| ÁREA COMPUTÁVEL + ÁREA NÃO COMPUTÁVEL              |                  |                  | 85.440,05        |
| ÍNDICE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO                |                  |                  | 0,59             |
| <b>TAXA DE OCUPAÇÃO</b>                            |                  |                  |                  |
| TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)                              |                  |                  | 49,27%           |
| <b>TAXA DE PERMEABILIDADE</b>                      |                  |                  |                  |
| ÁREA PERMEÁVEL - GRAMADO E TALUDE (100% PERMEÁVEL) |                  |                  | 31.823,08        |
| TAXA DE PERMEABILIDADE                             |                  |                  | 21,90%           |
| <b>QUADRO DE ÁREAS IMPERMEÁVEIS</b>                |                  |                  |                  |
| ÁREA IMPERMEÁVEL                                   |                  |                  | 43.227,64        |
| <b>TOTAL ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS</b>                 |                  |                  | <b>155,56</b>    |
| ÁREA TOTAL OCUPADA (TÉRREO)                        |                  |                  | 66.233,35        |
| ÁREA CALÇADA                                       |                  |                  | 11.205,00        |
| <b>TOTAL ÁREA IMPERMEÁVEL</b>                      |                  |                  | <b>77.593,91</b> |
| TAXA DE IMPERMEABILIDADE                           |                  |                  | 53,40%           |
| <b>QUADRO DEMONSTRATIVO DE PARQUEAMENTO</b>        |                  |                  |                  |
| VAGAS PARA AUTOMÓVEIS                              |                  |                  | 490              |
| VAGAS PARA CAMINHÕES                               |                  |                  | 188              |
| VAGAS PARA MOTOS                                   |                  |                  | 40               |
| VAGAS PARA PNE                                     |                  |                  | 6                |
| VAGAS AMBULÂNCIA                                   |                  |                  | 1                |
| VAGAS CARGA E DESCARGA                             |                  |                  | 1                |

Informações  
estratégicas

VACANCY

8.869,50

## Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).



## **Laudo Completo de Avaliação Imobiliária**

**PREPARADO PARA:** GTIS PARTNERS

**FINALIDADE:** Registro na CVM e estabelecimento de um Fundo e Investimento Imobiliário - FII

**PROPRIEDADE:** DCC, galpão situado na Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775, Vila Granipavi, Cajamar - SP.

**DATA:** 26 de fevereiro de 2021



São Paulo, 26 de fevereiro de 2021.

GTIS Partners  
At.: Sr. Robert McCall  
Rua Professor Atílio Innocenti, 165 – 17º andar  
São Paulo - SP

**Ref.: Relatório de Avaliação do DCC (Distribution Center Cajamar), condomínio de galpões situado na Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775 , Vila Granipavi, Cajamar - SP.**

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 72 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características e especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 26 de fevereiro de 2021:

## CONCLUSÃO DE VALORES

| TIPO DE VALOR                      | VALOR TOTAL   | VALOR UNITÁRIO         |
|------------------------------------|---|------------------------|
| <b>Valor de Mercado para Venda</b> | <b>R\$ 544.011.000,00</b><br>(Quinhentos e Quarenta e Quatro Milhões, Onze Mil Reais)         | <b>R\$/m² 3.533,00</b> |
| <b>Valor do Galpão</b>             | <b>R\$ 527.116.000,00</b><br>(Quinhentos e Vinte e Sete Milhões, Cento e Dezesseis Mil Reais) | <b>R\$/m² 3.423,00</b> |
| <b>Valor do Painéis Solares</b>    | <b>R\$ 16.895.000,00</b><br>(Dezesseis Milhões, Oitocentos e Noventa e Cinco Mil Reais)       |                        |

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

---

Diego Melo

Consultor - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer

Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer

Diretor - Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul

## Resumo das Principais Características e Conclusões

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

|  |  |
|--|--|
| Tipo da propriedade:                         | Imóvel urbano, logístico, condomínio de galpões, multiusuário  |
| Endereço:                                    | Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775, Cajamar/SP, 07790-190  |
| Data da avaliação:                           | 26 de fevereiro de 2021  |
| Data da inspeção:                            | 25 de março de 2020  |
| Objetivo:                                    | O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o <b>Valor de Mercado para Venda</b> do imóvel supracitado                      |
| Finalidade:                                  | Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para <b>fins de Registro na CVM e estabelecimento de um Fundo e Investimento Imobiliário - FII</b> |
| Metodologias:                                | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado e Método Evolutivo                               |
| Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato: | AP-20-66032-900789   |

## DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Topografia da área útil: | Regular - declive de 5% a 10%                        |
| Formato:                 | Regular  |
| Área:                    | 354.460,00 m <sup>2</sup> (conforme quadro de áreas) |
| Área de APP:             | 152.839,82 m <sup>2</sup> (conforme quadro de áreas) |

### Blocos, Edificações e Benfeitorias

|      |                        |  |
|------|------------------------|--|
| DCC: | Área Construída Total: | 146.588,13 m <sup>2</sup> (conforme quadro de áreas) |
|      | Estado de Conservação: | Novo (A)   |
|      | Idade Aparente:        | 0 anos   |
|      | Vida Remanescente:     | Entre 60 e 80 anos                                   |

**OBS.:** Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

**Acessibilidade:** Através da Rodovia Anhanguera

**Vizinhança:** Industrial

**Infraestrutura logística:** Rodoviária

**Transporte:** Público e privado

**Melhoramentos Públicos:** Infraestrutura básica disponível

## DOCUMENTAÇÃO

|            |  |
|------------|--|
| Registros: | 2º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Jundiaí-SP sob a matrícula nº 161.312.        |
| Outros:    | Projeto aprovado junto à prefeitura, projetos ambientais, seguros e contratos de trabalho. |

## ZONEAMENTO

|  |   |
|--|---|
| Zona:                                  | ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial |
| Uso:                                   | Industrial e residencial                          |
| Taxa de Ocupação:                      | 0,70  |
| Coefficiente de aproveitamento máximo: | 1,00 vez a área de terreno                        |

## MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro Vila Granipavi, Cajamar/SP. Seu perfil ocupacional é composto por galpões. Possui baixa densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e vários terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma predominância de empreendimentos voltados a indústria e logística.

A pesquisa indicou grande oferta de terrenos à venda e pequena oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta média atividade de transações de venda de terrenos. Os galpões em geral são alugados após um período de 6 meses de exposição ao mercado.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 250,00 e R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 25.000,00 m<sup>2</sup> e 170.000,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 14,63/m<sup>2</sup> até R\$ 25,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 1.447,00 m<sup>2</sup> e 15.324,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

#### ANÁLISE SWOT

##### PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Cajamar é um município que nos últimos anos vem crescendo no setor logístico, com boas entregas e apresenta baixa vacância;
- Possui uma boa localização do ponto de vista do investidor, muito próximo da cidade de São Paulo; e
- O município possui bom acesso por duas rodovias.

##### PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

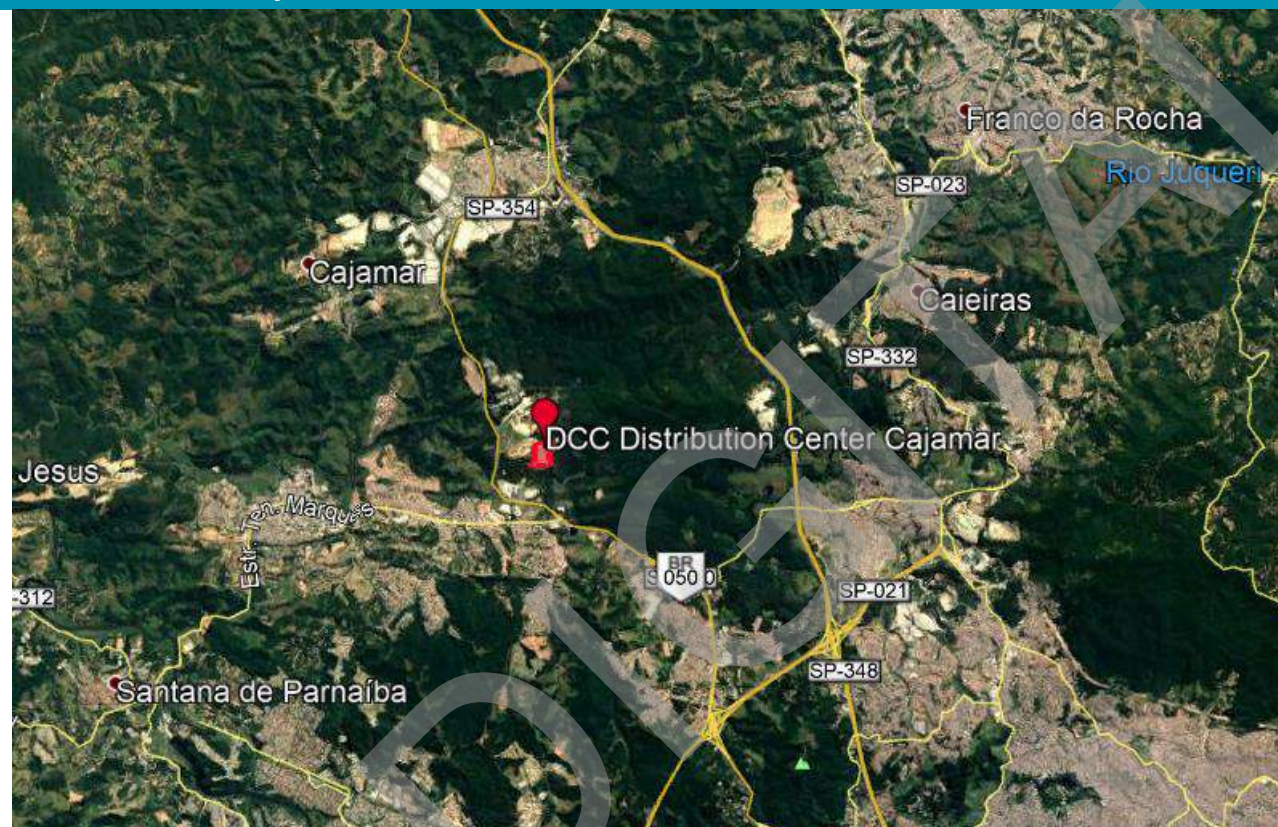
- O município de Cajamar não possui uma economia aquecida em outros setores.

#### CONCLUSÃO DE VALORES

| TIPO DE VALOR               | VALOR TOTAL   | VALOR UNITÁRIO                    |
|-----------------------------|---|-----------------------------------|
| Valor de Mercado para Venda | <b>R\$ 544.011.000,00</b><br>(Quinhentos e Quarenta e Quatro Milhões, Onze Mil Reais)         | <b>R\$/m<sup>2</sup> 3.533,00</b> |
| Valor do Galpão             | <b>R\$ 527.116.000,00</b><br>(Quinhentos e Vinte e Sete Milhões, Cento e Dezesseis Mil Reais) | <b>R\$/m<sup>2</sup> 3.423,00</b> |
| Valor dos Painéis Solares   | <b>R\$ 16.895.000,00</b><br>(Dezesseis Milhões, Oitocentos e Noventa e Cinco Mil Reais)       |                                   |

## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ACESSO AO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO AO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield



VISÃO GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISÃO GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISÃO GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISÃO GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL – ÁREA INTERNA DOS GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL – ÁREA INTERNA DOS GALPÕES (MEZANINO)



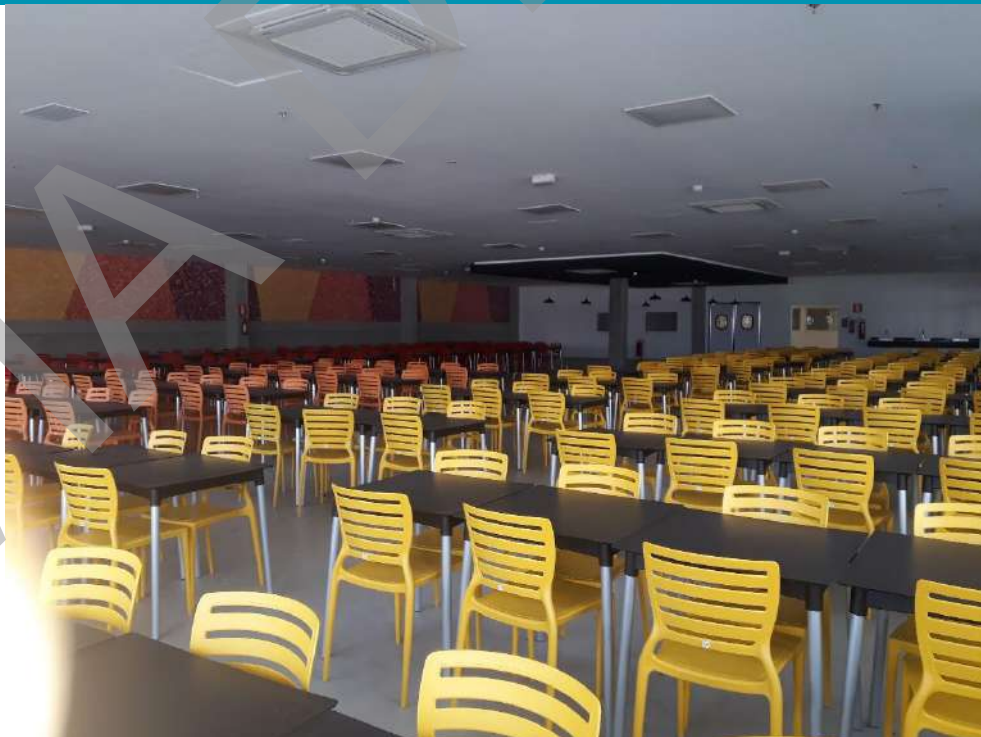
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL – BANHEIRO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL – REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL – ÁREA DE LAZER



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL – ESTACIONAMENTO



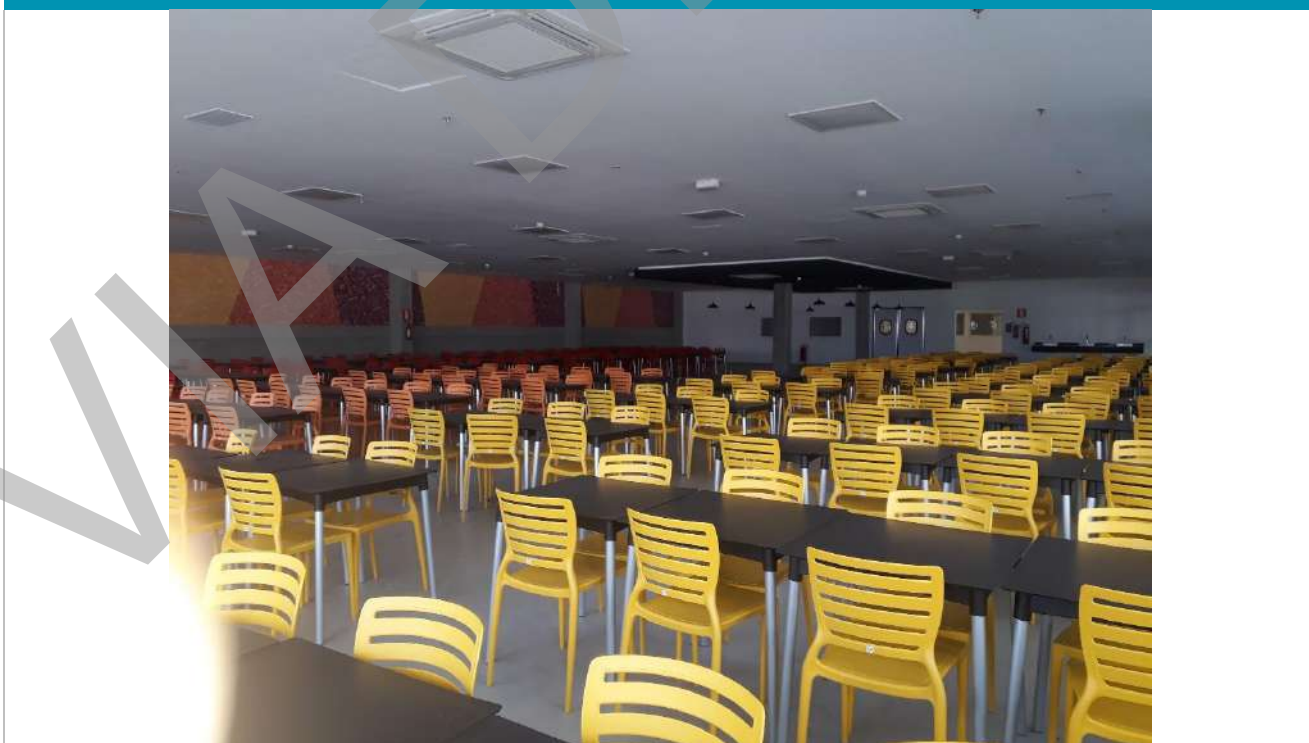
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL – BANHEIRO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL – REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

## Índice

|  |            |
|--|------------|
| RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES ..... | III        |
| MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO .....              | VI         |
| <b>ÍNDICE</b> .....                                      | <b>XIV</b> |
| <b>INTRODUÇÃO</b> .....                                  | <b>1</b>   |
| OBJETO .....   | 1          |
| FINALIDADE .....   | 1          |
| DESTINATÁRIO .....                                       | 1          |
| PUBLICIDADE .....  | 1          |
| DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO .....                   | 1          |
| DOCUMENTAÇÃO .....                                       | 2          |
| INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL .....      | 2          |
| <b>ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO</b> .....                      | <b>3</b>   |
| ASPECTOS GERAIS .....                                    | 4          |
| OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA .....                             | 4          |
| INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA .....                           | 4          |
| CONCLUSÃO .....  | 4          |
| <b>ANÁLISE MERCADOLÓGICA</b> .....                       | <b>5</b>   |
| CENÁRIO ECONÔMICO .....                                  | 5          |
| FONTE: CUSHMAN AND WAKEFIELD E LCA (05/03/2020) .....    | 8          |
| MERCADO DE GALPÕES DE CAJAMAR .....                      | 9          |
| ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NO ESTADO .....             | 11         |
| ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO .....             | 13         |
| PREÇOS PRATICADOS .....                                  | 14         |
| CONCLUSÃO .....  | 14         |
| O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL .....                     | 15         |
| OFERTA E DEMANDA .....                                   | 15         |
| PREÇOS PRATICADOS .....                                  | 15         |
| CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE .....                  | 15         |
| <b>ANÁLISE DA PROPRIEDADE</b> .....                      | <b>16</b>  |
| DESCRIÇÃO DO TERRENO .....                               | 16         |
| DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS .....           | 18         |

|   |           |
|---|-----------|
| QUADRO DE ÁREAS .....   | 19        |
| ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO.....  | 20        |
| ZONEAMENTO.....   | 21        |
| COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO .....  | 22        |
| <b>AVALIAÇÃO .....</b>  | <b>23</b> |
| PROCESSO DE AVALIAÇÃO .....   | 23        |
| METODOLOGIA .....   | 23        |
| MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....   | 26        |
| VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....   | 34        |
| MÉTODO EVOLUTIVO.....   | 41        |
| DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO<br>COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO ..... | 41        |
| DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES .....   | 50        |
| MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO .....  | 52        |
| <b>CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL.....</b>  | <b>53</b> |
| TAXA DE DESCONTO .....  | 53        |
| RESUMO DE VALORES .....   | 61        |
| CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....   | 62        |
| ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....   | 63        |
| <b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>  | <b>69</b> |
| <b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....</b>  | <b>72</b> |
| <b>ANEXOS.....</b>  | <b>A</b>  |
| ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....   | B         |
| ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....  | A         |



## Introdução

### Objeto

O objeto desta avaliação é o condomínio de galpões denominado DCC (Distribution Center Cajamar), localizado na Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31.775, Vila Granipavi, Cajamar/SP.

### Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel supracitado.

### Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de registro na CVM e estabelecimento de um Fundo e Investimento Imobiliário - FII.

**OBS.:** O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descritos.

### Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante **GTIS Partners**.

**OBS.:** Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

### Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

### Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 26 de fevereiro de 2021;
- Data da vistoria da propriedade: 25 de março de 2020.

## Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

### MATRÍCULA

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Número do Registro:   | 161.312   |
| Cartório:             | 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS COMARCA DE JUNDIAÍ-SP |
| Data da Matrícula:    | 18/03/2020  |
| Endereço do imóvel:   | RODOVIA ANHANGUERA KM 34                                |
| Proprietário:         | CLERC - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.               |
| Área de Terreno (m²): | 354.460,00  |

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

### IPTU

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Número de Contribuinte:              | 24412.53.53.0001.00.000                     |
| Prefeitura:                          | Prefeitura Municipal de Cajamar             |
| Ano Base do Documento em Referencia: | 2020  |
| Proprietário:                        | CLERC - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.   |
| Endereço do Imóvel:                  | RODOVIA ANHANGUERA KM 31 SENTIDO NORTE, 800 |
| Área Construída (m²):                | 146.588,13                                  |
| Área de Terreno (m²):                | 354.460,00                                  |
| Valor do Imposto a Pagar (R\$):      | 817.927,20                                  |

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

### OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS Projeto aprovado junto a prefeitura, projetos ambientais, seguros e contratos de trabalho.

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

## Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

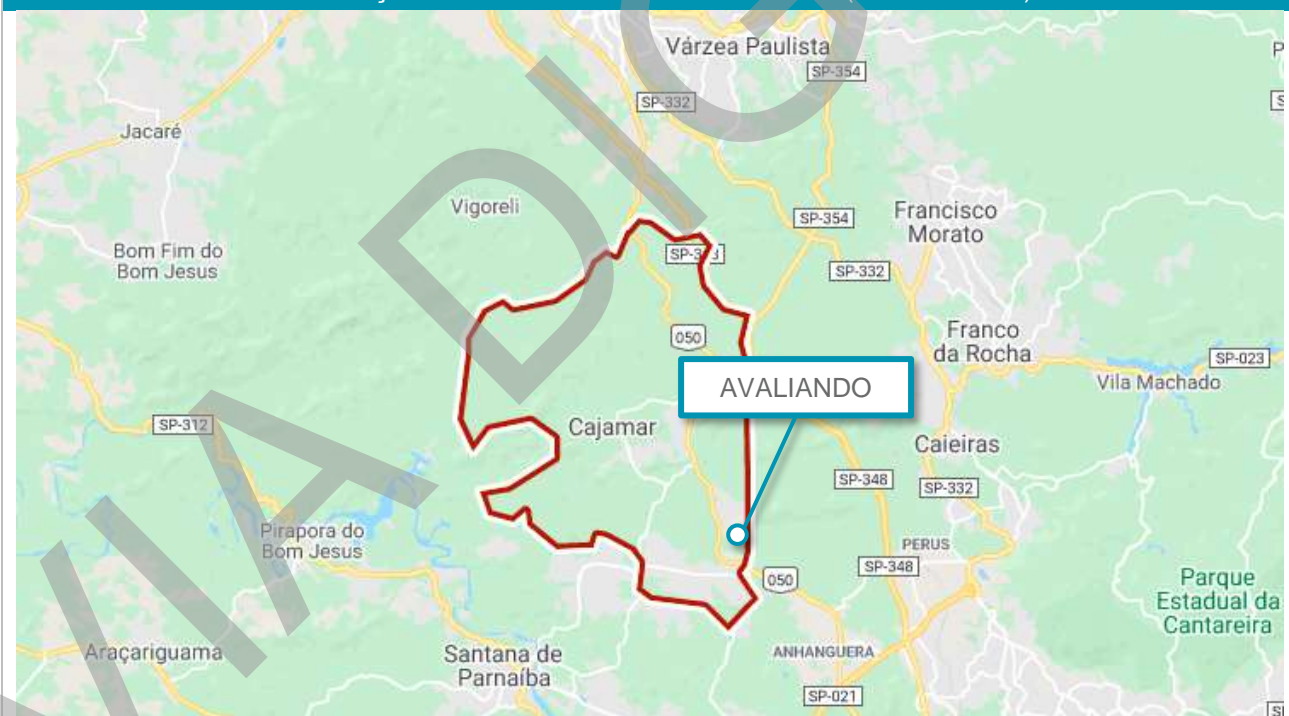
## Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se DCC - Distribution Center Cajamar, galpão situado na Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775, Vila Granipavi, Cajamar - SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 8 km da rodovia dos Bandeirantes;
- 9 km do Rodoanel Mario Covas;
- 37 km do centro de São Paulo;
- 47 km do aeroporto de Congonhas;
- 54 km do aeroporto internacional de Cumbica - Guarulhos;
- 65 km do aeroporto de Viracopos - Campinas; e
- 130 km do porto de Santos.

### MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

## Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na Região Metropolitana de São Paulo, no bairro Vila Granipavi, localizado na porção sudeste da cidade de Cajamar. A região é cercada pelos municípios Caieiras, Franco da Rocha, Jundiaí, Pirapora do Bom Jesus, Santana de Parnaíba e São Paulo.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- **População:** A população de Cajamar de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 64.114 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 77.934 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura rodoviária e a fácil de acesso a outras regiões, incluso a capital. Além disso, o setor imobiliário logístico está ativamente dinâmico na região;
- **Fraquezas:** O município não possui grande desenvolvimento em outros setores econômicos.

## Ocupação circunvizinha

A área circundante é de terrenos não desenvolvidos, galpões logísticos e industriais.

### Nível regional

O município de Cajamar faz parte da Região Metropolitana São Paulo do Estado de SP. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias Anhanguera SP-330/SP-050 e dos Bandeirantes SP-348.

### Nível municipal

O bairro Vila Granipavi está localizado na porção sudeste do município. O principal acesso viário a essa região é a Rodovia Anhanguera SP-330/BR-050.

### Nível local

O acesso direto ao imóvel é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido de direção.

Seu estado de conservação é bom e não possui inclinação relevante em relação ao acesso de caminhões e carretas.

## Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto de Jundiaí, Comandante Rolim Adolfo Amaro, que opera voos regulares nacionais.

A ferrovia mais próxima que pode ser utilizada para conectar a região com a cidade de São Paulo é da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM), e as estações de Perus e Caieiras, da Linha 7 – Rubi, distam aproximadamente 10 km cada uma do avaliando.

## Conclusão

O avaliando encontra-se em uma localização muito boa, do ponto de vista logístico, pois possui fácil acesso a outros municípios, inclusive à São Paulo, grande polo de negócios e de consumo. Assim, o mercado de galpões encontra grandes condições para se estabelecer, como vem acontecendo nos últimos anos.

## Análise Mercadológica

### Cenário Econômico

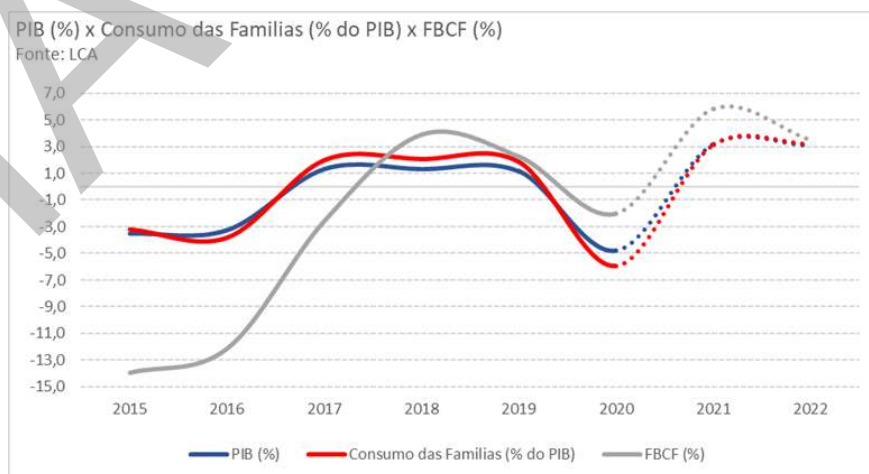
Diferente do primeiro trimestre de 2020 que sentiu os efeitos da crise sanitária causada pelo novo corona vírus apenas na última quinzena, o segundo trimestre enfrentou em todo o seu período a pior fase da pandemia. Diante deste cenário o Produto Interno Bruto reduziu 9,7% no segundo trimestre se comparado com o período anterior, por sua vez no primeiro semestre de 2020 foi registrado redução de 5,9% em relação a igual período de 2019.

Contudo apesar do cenário adverso nos dois primeiros trimestres, ao longo do terceiro trimestre a expectativa dos empresários e do consumidor indica uma recuperação de forma acelerada. O Índice de Confiança do Consumidor calculado pela FGV em setembro já havia recuperado 70% em relação a abril, mês em que foi registrado o pior nível da série. Não obstante o Índice de Confiança do Empresário Industrial e o Índice de Confiança do Comercio, apresentaram recuperação de 56% e 64% respectivamente no mesmo período.

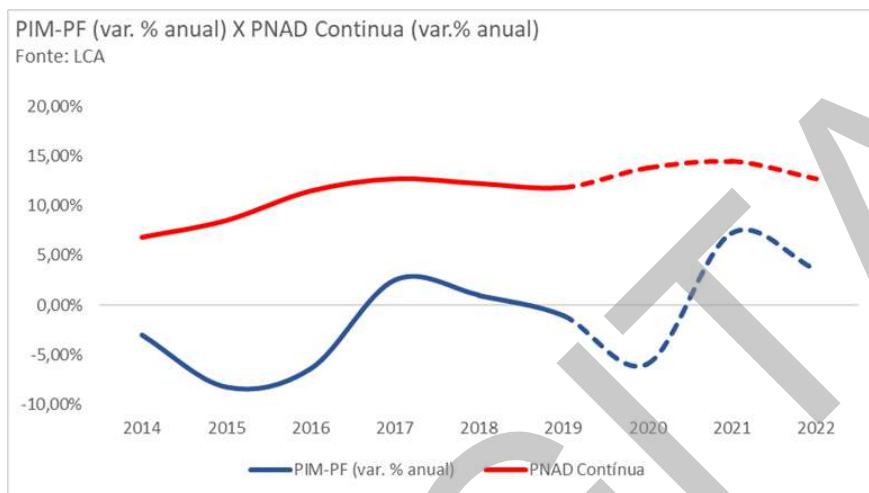
O mercado acionário brasileiro, por sua vez apresentou entre janeiro e agosto uma captação de aproximadamente US\$ 12 bilhões em 47 ofertas de novas ações, representando um crescimento de 33% no volume financeiro em relação ao ano de 2019 inteiro. Os investimentos imobiliários por sua vez, apesar de reduzirem os números de transações em 30% entre janeiro e setembro em relação ao mesmo período do ano anterior, apresentaram um aumento de 7,7% no volume financeiro, indicando o aumento de apetite do investidor por ativos mais premium e com riscos menores.

### Produto Interno Bruto

O Produto Interno Bruto que em 2019 já havia sido aquém do esperado pelo mercado, devido aos impactos causados pela instabilidade política brasileira e à guerra comercial entre os EUA e China que por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil. Foi projetado no início de 2020 um crescimento de 2,3%, contudo a crise sanitária causada pelo novo corona vírus fez com que fosse revisado para -4,8%. Assim como todos os outros indicadores macroeconômicos que também foram revisados negativamente.

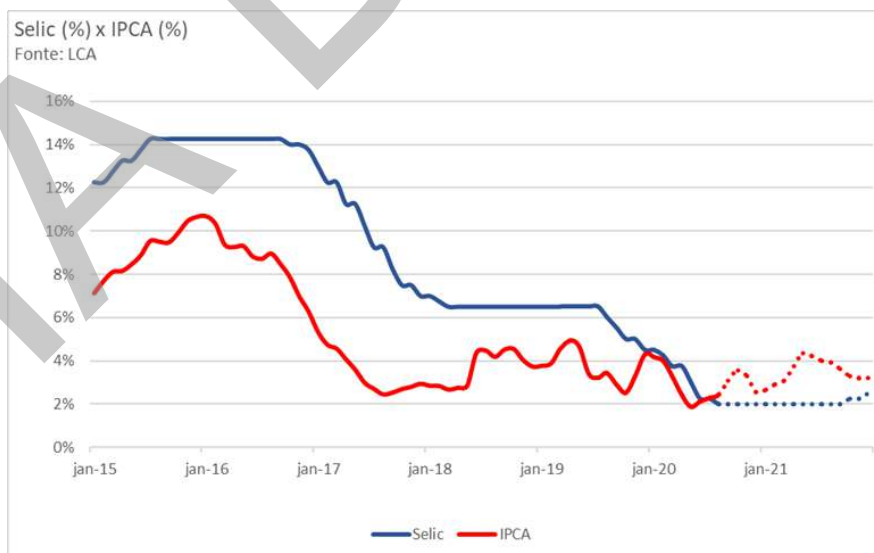


A taxa de desemprego que ao final 2019 era de 11,87%, foi projetado negativamente para 13,80% em 2020, sendo a maior taxa da série histórica iniciada em 2012. Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou já em 2019 retração de -1,1%, deve sofrer outra forte retração de -5,93% em 2020.



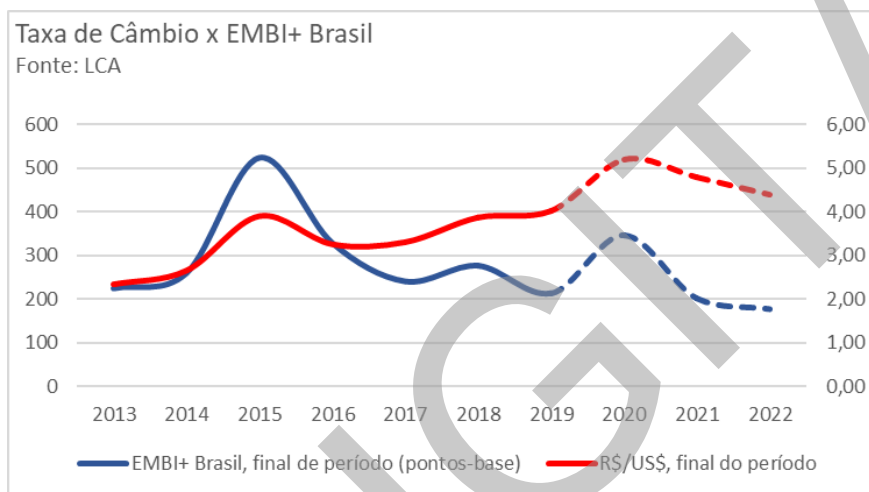
### Taxa básica de juros e inflação

Diante deste cenário adverso, causado pela pandemia de COVID-19, o Banco Central reduziu a taxa Selic em 250 pontos base (p.b) dès do início do ano, atingindo o patamar de 2% ao ano. Em linha com outros países como os EUA e o Reino Unido, que também optaram por aumentar os estímulos monetários para minimizar os efeitos da crise sanitária. Contudo mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o consumo das famílias como porcentagem do PIB deve reduzir aproximadamente 6% em 2020, e consequentemente o IPCA, projetado para 2020 é de 2,54%, abaixo da meta do Banco Central de 4%, com desvios de até 150 p.b. para cima ou para baixo.



## Câmbio e risco-país

Diante da forte deterioração econômica global, o Brasil vem registrando recorde na fuga de capital para economias mais sólidas, entre janeiro e agosto o Banco Central registou saída líquida de US\$15,2 bilhões, nível recorde desde 1982. Como consequência desta busca por investimentos com menos risco, o real se desvalorizou frente ao dólar, as projeções para o final de 2020 são de uma cotação de R\$5,20. Esta desvalorização vem acompanhada do aumento do risco-país (EMBI+), que deve terminar o ano com 347 pontos, frente a 214 no final de 2019.



**Projeções para a economia brasileira**

| Brasil                          | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| PIB TOTAL (var, %)              | -3,5  | -3,3  | 1,3   | 1,3   | 1,1   | -4,82 | 3,20  | 3,08  |
| Taxa de Desemprego, %           | 8,51  | 11,5  | 12,73 | 12,26 | 11,87 | 13,80 | 14,46 | 12,76 |
| PMC Restrita (Volume, %)        | -4,3  | -6,3  | 2,1   | 2,3   | 1,9   | 0,06  | 3,06  | 2,82  |
| PIM-PF (var, %)                 | -8,2  | -6,4  | 2,5   | 1     | -1,1  | -5,93 | 7,20  | 3,55  |
| IPCA, %                         | 10,67 | 6,29  | 2,95  | 3,75  | 4,31  | 2,54  | 3,21  | 3,07  |
| IGP-M, %                        | 10,54 | 7,17  | -0,52 | 7,54  | 7,3   | 18,67 | 4,22  | 4,21  |
| IPA-M, % (60%)                  | 11,19 | 7,63  | -2,54 | 9,42  | 9,09  | 25,27 | 4,42  | 3,68  |
| IPC-M, % (30%)                  | 10,23 | 6,26  | 3,13  | 4,12  | 3,79  | 3,51  | 3,62  | 3,55  |
| INCC-M, % (10%)                 | 7,22  | 6,34  | 4,03  | 3,97  | 4,13  | 7,74  | 5,07  | 5,66  |
| Selic, final de período %       | 14,25 | 13,75 | 7     | 6,5   | 4,5   | 2,00  | 2,50  | 4,25  |
| R\$/US\$ (final de período)     | 3,9   | 3,26  | 3,31  | 3,87  | 4,03  | 5,20  | 4,80  | 4,40  |
| EMBI+ Brazil (final de período) | 523   | 328   | 240   | 276   | 214   | 347   | 203   | 177   |

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (05/03/2020)



## Mercado de galpões de Cajamar

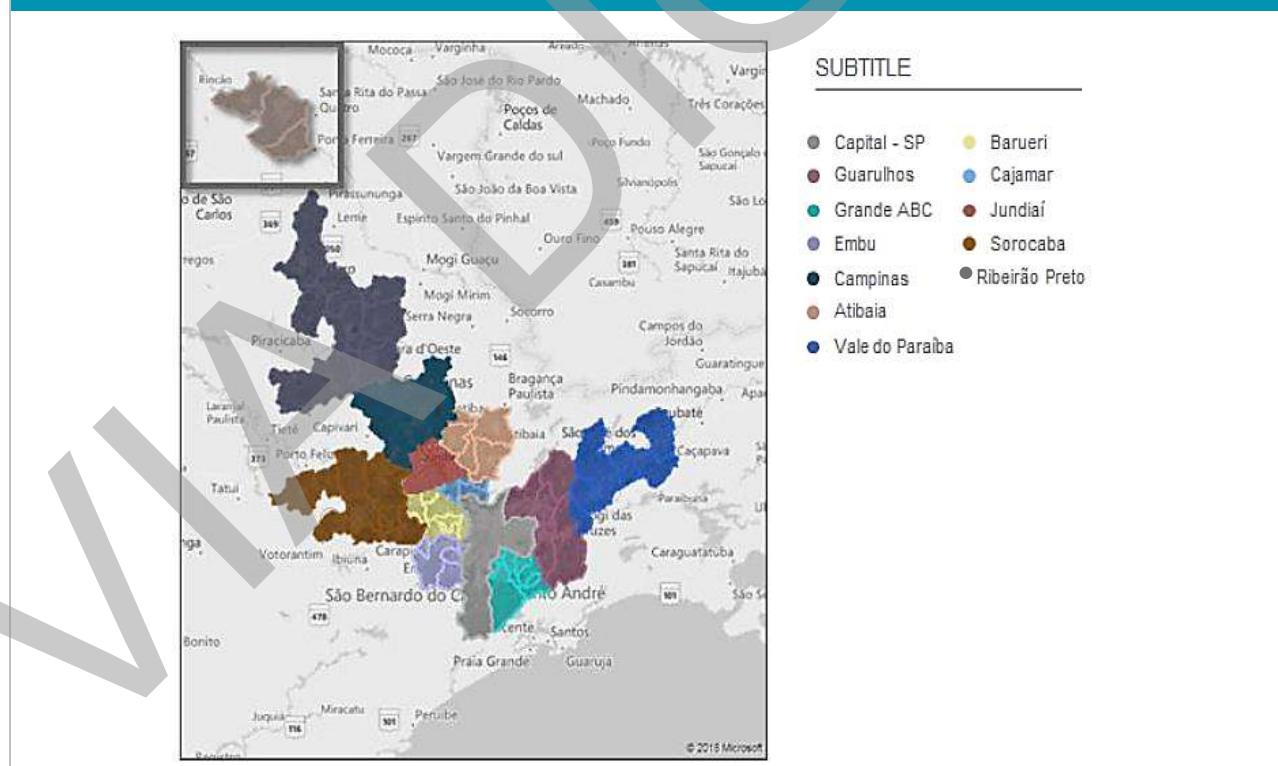
### Panorama Geral

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

### Estoque e Vacância

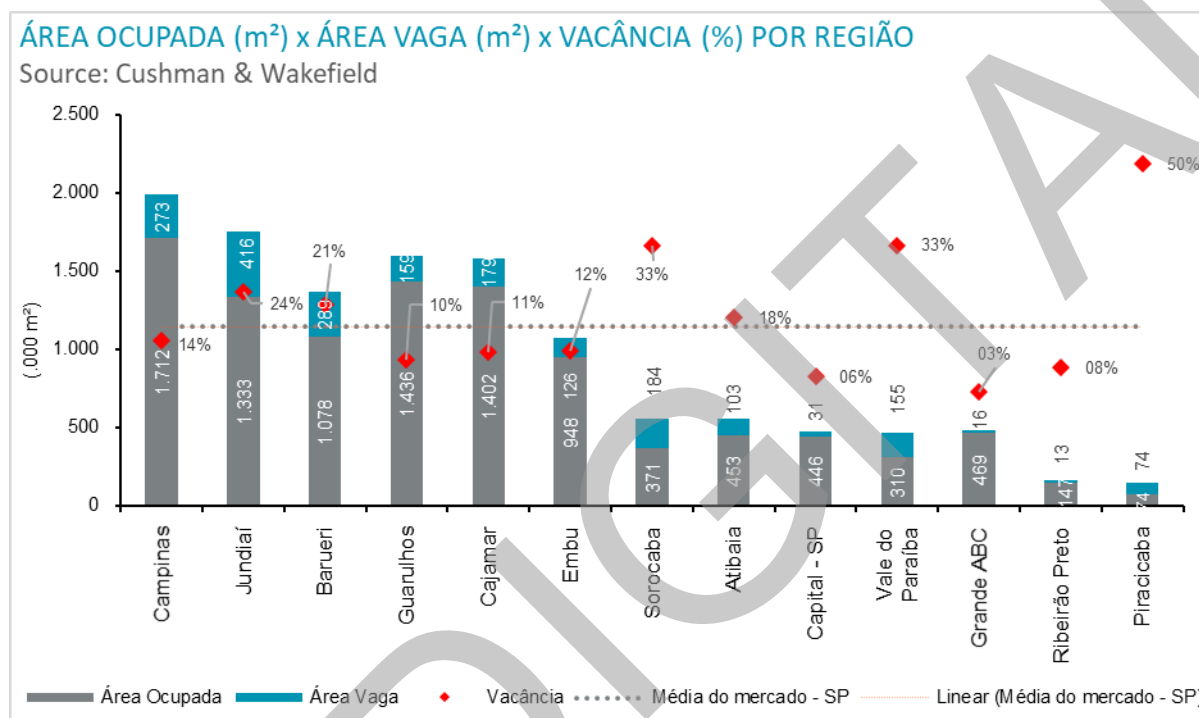
A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

#### MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES:



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

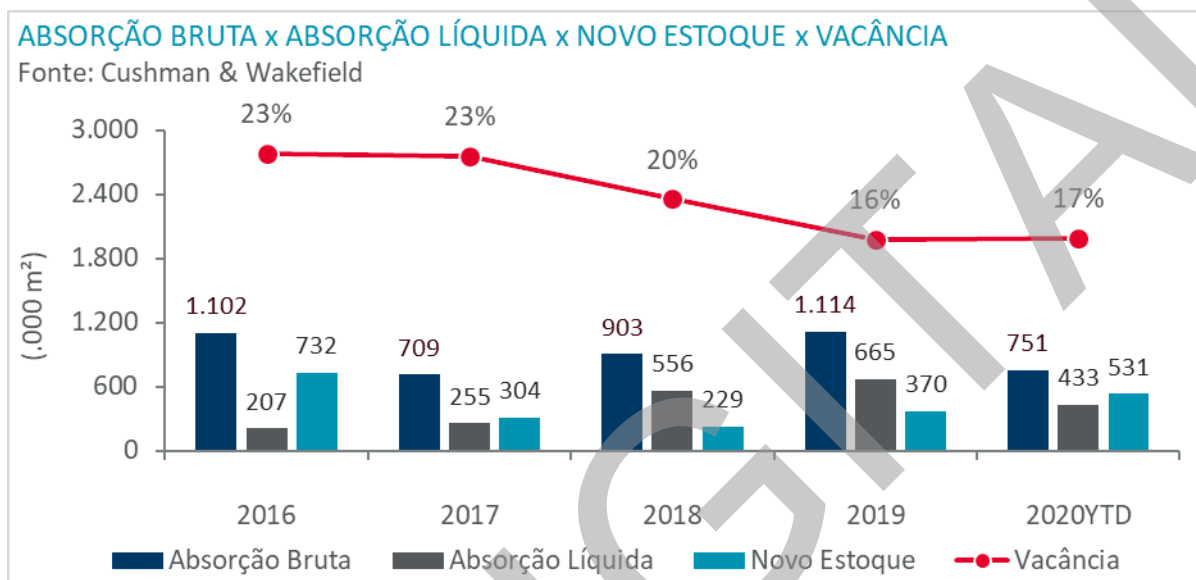
Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.



No terceiro trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 12.197.015 m<sup>2</sup> construídos de condomínios logísticos. Cajamar possui o quarto maior estoque (1.580.676 m<sup>2</sup> - o que equivale a 13,0% do estado). A região conta com alta concentração de indústrias, influenciado pelo Rodoanel e pelo alto padrão construtivo dos empreendimentos, com exímia eficiência logística. Atualmente a região possui uma taxa de vacância de 11,3%, abaixo da média do mercado.

## Análise do mercado logístico no estado

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observamos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que até o terceiro trimestre desse ano foram entregues 531 mil m² de novo estoque.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. Em 2019 os resultados continuaram seguindo esse curso, porém como em 2020 é esperado uma grande entrega de novo estoque, a absorção líquida pode voltar a ficar abaixo do novo estoque. Desse modo, a absorção líquida até o terceiro trimestre de 2020 foi de 433 mil m², abaixo do novo estoque entregue até então.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram entregues por inquilinos nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como “flight to quality”, ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

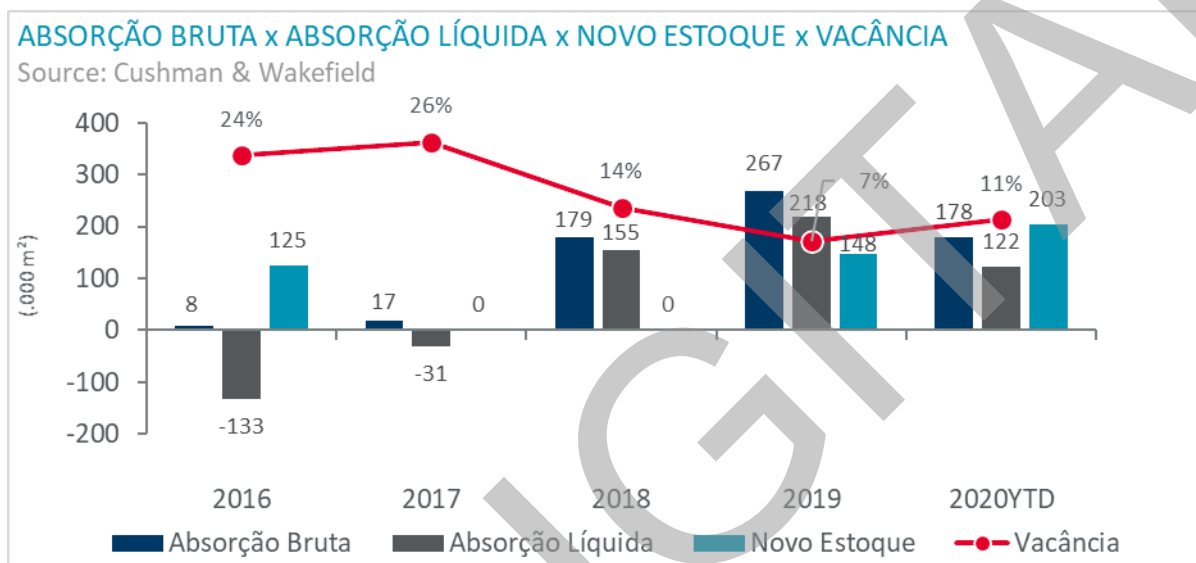
Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizarem suas operações. Muitas delas possuem plataformas online de venda e necessitam de empreendimentos mais bem estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada até o terceiro trimestre de 2020 foi de 751 mil m<sup>2</sup>.

A partir de agora, o mercado logístico está ficando cada vez mais propenso a firmar seu ritmo de recuperação após a forte crise de 2016 e progredir em direção a sua expansão. São esperados níveis positivos de absorção e novas entregas para os próximos anos, decorrentes também de uma retomada da economia brasileira e da produção industrial.

VIA DIGITAL

## Análise do mercado logístico na região

O mercado de Cajamar é formado pelos municípios de Caieiras, Franco da Rocha, Francisco Morato e pela própria cidade que a região leva o nome. Juntos, eles somam um total de 508.604 habitantes (1,1% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) para 2019.



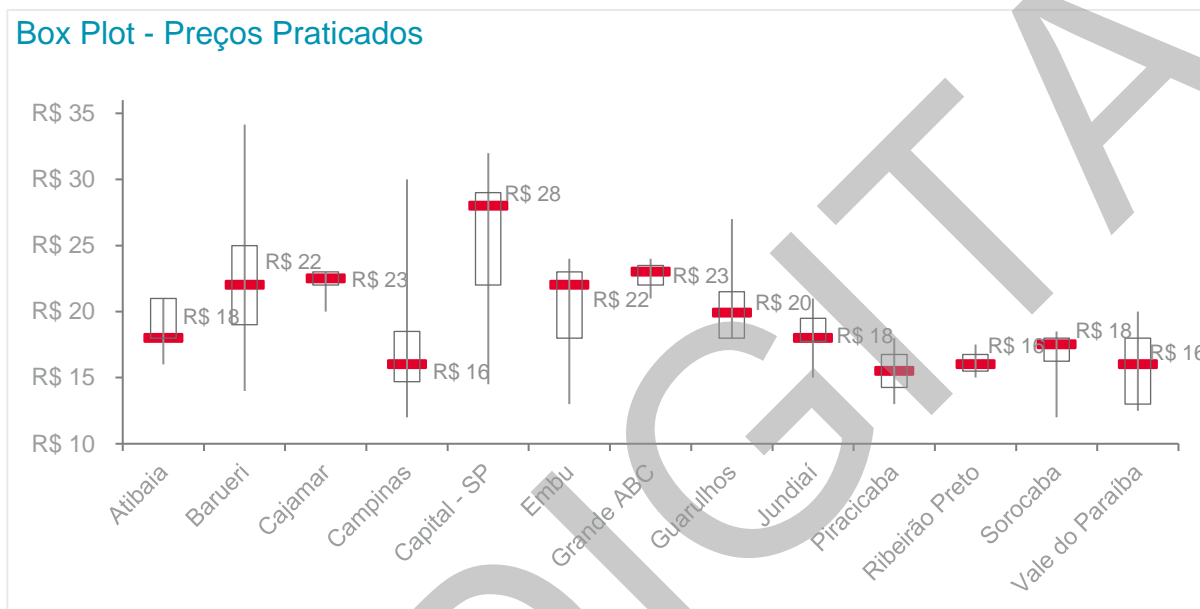
Cajamar apresentou um grande volume de saídas em 2016, somado a uma entrega de novo estoque relevante, que ocasionaram um forte aumento na taxa de vacância, subindo de 3% em 2015 para 24% em 2016. A taxa obteve queda somente em 2018 devido às fortes absorções. A tendência se manteve em 2019, com absorções tão expressivas que fizeram a vacância reduzir em 7 p.p, mesmo registrando um número expressivo de novos empreendimentos entregues.

Como já era previsto, a região recebeu um volume muito grande de novo estoque até o terceiro trimestre de 2020, sendo o maior valor da série histórica analisada. Não só as entregas, como também a absorção líquida obteve até o momento um número expressivo, fazendo com que a taxa de vacância se mantenha abaixo da média do estado, demonstrando a forte atratividade da região.

## Preços praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 3º trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

### Box Plot - Preços Praticados



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. Cajamar possui uma amplitude pequena nos preços praticados, com uma mediana de R\$22/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R\$18,47/m².

## Conclusão

Como os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo estão próximos aos principais centros de consumo do país a região é a pioneira no ritmo de recuperação que vem sendo traçado pelo mercado logístico do Brasil. A tendência daqui em diante é que o mercado volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019. Sendo assim, as absorções e as novas entregas registradas até agora no ano comprovam a retomada do mercado logístico de São Paulo.

A região de Cajamar apresentou fortes absorções em 2018 e 2019, culminando na redução gradativa da taxa de vacância. De 2017 a 2019 essa taxa decaiu 19 p.p., porém após um número muito alto de estoques entregues até o terceiro trimestre de 2020 a vacância voltou a subir, mas continua abaixo da média devido as grandes absorções nesse período. Essas novas áreas devem ser ocupadas ao longo desse e do próximo ano se a região mantiver os níveis altos de absorção líquida registrados nos últimos períodos.

## O mercado no entorno do imóvel

O município onde o avaliando se encontra, Cajamar, está em pleno desenvolvimento do mercado logístico, com algumas entregas recentes e algumas outras a serem entregues. A região onde mais recebeu investimentos neste setor econômico, no município, foi ao longo da Rodovia Anhanguera. Percebe-se que a localização do avaliando pode vir a ser um prolongamento deste desenvolvimento.

- **Economia:** a economia de Cajamar está em expansão, sendo o setor de serviços o que mais cresceu proporcionalmente no tempo, ao longo dos últimos anos.
- **Renda:** O salário médio mensal foi de 3,5 salários-mínimos, segundo dados da última pesquisa do IBGE. Já a proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 52,9%.

## Oferta e demanda

Cajamar vêm entregando bons lançamentos imobiliários logísticos e alguns ainda estão em fase de construção. A taxa de vacância na região é baixa e alguns imóveis são lançados no mercado já alugados. O bom padrão dos novos imóveis vem se mantendo. Além disso, a curta distância com grandes centros de consumo favoreceu o dinamismo deste setor econômico na região. Foram encontrados bons terrenos à venda, com áreas adequadas ao desenvolvimento do mercado logístico.

## Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 250,00 e R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 25.000,00 m<sup>2</sup> e 170.000,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 14,63/m<sup>2</sup> até R\$ 25,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 1.447,00 m<sup>2</sup> e 15.324,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## Considerações sobre a propriedade

O avaliando está inserido dentro de um mercado logístico crescente, dialogando diretamente com a sua vocação imobiliária. Assim como outros imóveis da região, o avaliando possui especificações e padrão construtivo que o posicionam favoravelmente frente as ofertas disponíveis. Tendo sido lançado no mês de março de 2020, o condomínio possui atualmente 0% de ocupação.

## Análise da Propriedade

### Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

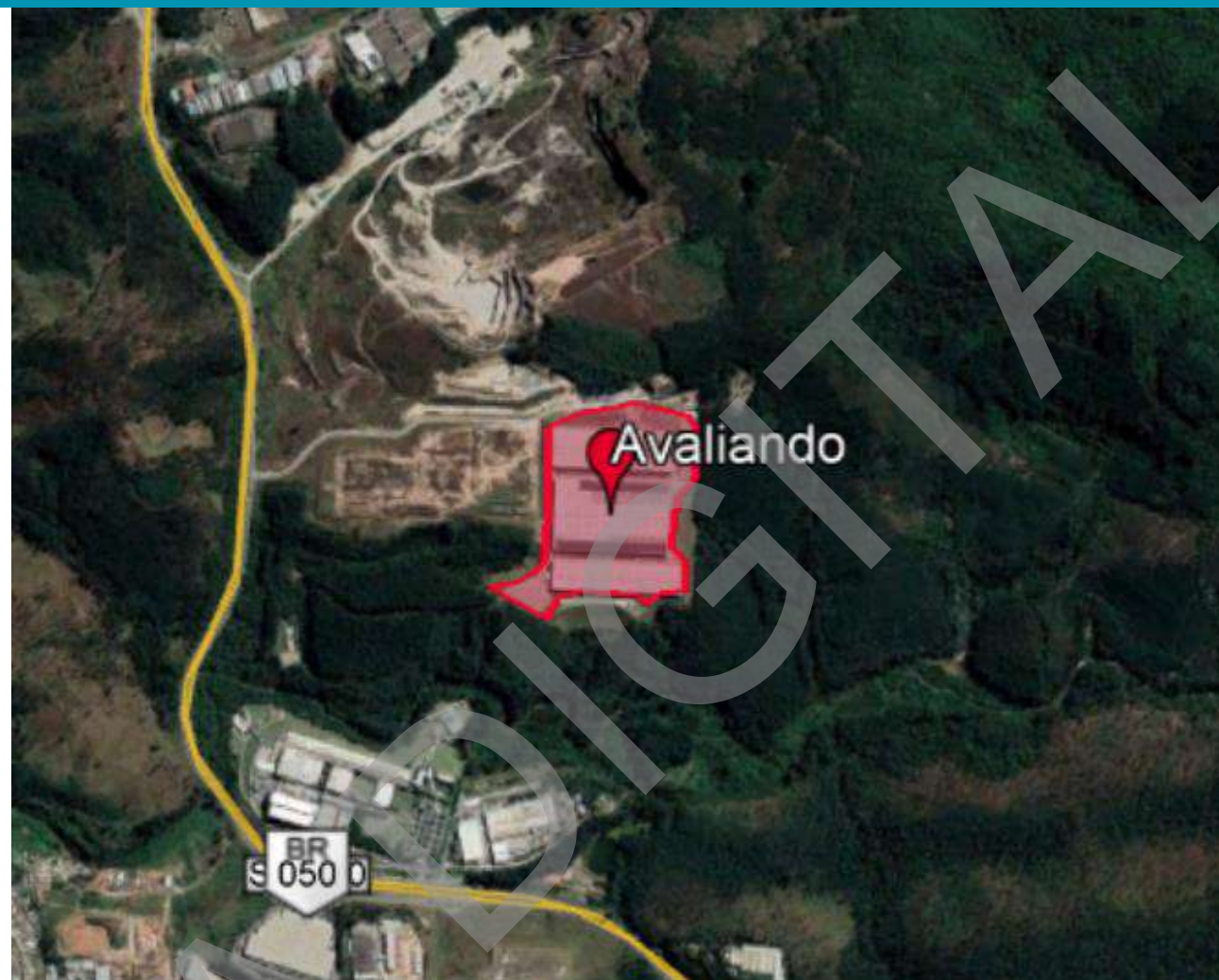
#### Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 354.460,00 m<sup>2</sup>;
- Área de Preservação Permanente (APP): 152.839,82 m<sup>2</sup>;
- Acesso: Realizada através da rodovia Anhanguera SP-330;  
O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é regular - declive de 5% a 10%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.



DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

## Descrição das construções e benfeitorias

### DCC – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



| Itens                                  | Características                     |
|--|-------------------------------------|
| Composição                             | Térreo<br>Mezanino                  |
| Classificação                          | AA                                  |
| Nº de Docas por modulo                 | 9,0                                 |
| Pé Direito (m)                         | 12,0                                |
| Cross docking                          | Não                                 |
| Carga do Piso (ton/m <sup>2</sup> )    | 6,0                                 |
| Sistema de Sprinklers:                 | Sim                                 |
| Isolamento térmico e acústico:         | Sim                                 |
| Piso nivelado a laser:                 | Sim                                 |
| Eficiência: (%);                       | N/D                                 |
| Iluminação natural:                    | Sim                                 |
| Certificação Green Building:           | Sim (Core & Shell)                  |
| Estrutura                              | concreto armado                     |
| Andares                                | laje de concreto                    |
| Fachada                                | alvenaria                           |
| Porta de Acesso de Pedestres           | vidro, madeira e metal              |
| Esquadrias                             | alumínio                            |
| Segurança Contra Incêndio              | mangueiras, extintores e sprinklers |
| Segurança Patrimonial                  | privada                             |
| <b>Principais acabamentos internos</b> |                                     |
| Pisos                                  | concreto armado de alta resistência |
| Paredes                                | látex                               |
| Forros                                 | manta térmica                       |

## Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

| QUADRO DE ÁREAS                    |                        |                           |
|------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| ÁREA DE TERRENO                    | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | FONTE                     |
| Área do Terreno (m <sup>2</sup> ): | 354.460,00             | Quadro de Áreas/Matricula |
| ÁREA CONSTRUÍDA                    |                        |                           |
| Bloco 100 - DOCA                   | 2.260,21               |                           |
| Bloco 100 - TÉRREO                 | 34.681,91              |                           |
| Bloco 100 - MEZANINO               | 2.931,51               |                           |
| Bloco 100 - MARQUISE               | 737,79                 |                           |
| Bloco 200 - DOCA                   | 4.342,84               |                           |
| Bloco 200 - TÉRREO                 | 59.317,44              |                           |
| Bloco 200 - MEZANINO               | 5.497,86               |                           |
| Bloco 200 - MARQUISE               | 1.407,98               |                           |
| Bloco 300 - DOCA                   | 2.427,20               |                           |
| Bloco 300 - TÉRREO                 | 25.745,91              |                           |
| Bloco 300 - MEZANINO               | 3.114,40               |                           |
| Bloco 300 - MARQUISE               | 789,83                 |                           |
| Bloco de Apoio - TÉRREO            | 1.690,66               |                           |
| Bloco de Apoio - MEZANINO          | 482,06                 |                           |
| Bloco de Apoio - MARQUISE          | 856,14                 |                           |
| Casa de bombas                     | 50,94                  |                           |
| Cabine de entrada                  | 33,61                  |                           |
| Subestação                         | 16,83                  |                           |
| GLP                                | 4,92                   |                           |
| ETE                                | 25,07                  |                           |
| ETA                                | 79,92                  |                           |
| Pergolados                         | 93,10                  |                           |
| <b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>       | <b>146.588,13</b>      |                           |

Quadro de Áreas

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

**OBS.1:** As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

**OBS.2:** A área locável considerada está de acordo com as áreas dos blocos 100, 200 e 300.

## Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as Áreas de Preservação Permanente (APP), reserva legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

| ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO |                              |      |                                    |
|---|------------------------------|------|------------------------------------|
| TIPO DE ÁREA                                  | ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> ) | PESO | ÁREA EQUIVALENTE (M <sup>2</sup> ) |
| Área Útil                                     | 201.620,18                   | 1,00 | 201.620,18                         |
| Área de Preservação Permanente                | 152.839,82                   | 0,10 | 15.283,98                          |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>354.460,00</b>            |      | <b>216.904,16</b>                  |

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

## Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Cajamar são determinadas pela Lei Complementar nº 095/07 que dispõe sobre o plano diretor do município de Cajamar e Lei Complementar nº 100/08 que dispõe sobre a implantação do uso e ocupação do solo do município de Cajamar e da outras providências.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial**.

### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de Cajamar

## Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

## Restrições quanto à ZUPI 1 - ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL

### Usos:

Industrial e residencial.

### Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,70; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,00, o que significa que a área computável<sup>1</sup> não pode exceder 1,00 vez a área do terreno.

**OBS.:** Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura de Cajamar.

## Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

<sup>1</sup> Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

## Avaliação

### Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

### Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

#### **Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos**

##### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

##### **Método Involutivo**

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

### **Método Evolutivo**

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

### **Método da Capitalização da Renda**

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

## **Métodos para identificar o custo de um bem**

### **Método Comparativo Direto de Custo**

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

### **Método da Quantificação de Custo**

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.



## Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

## Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

## Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

## Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado” para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, com base no Valor de Mercado para Locação obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”. Para aferição do valor optamos pelo “Método Evolutivo”.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

*Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.*

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

### Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

#### Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

| FATOR       | CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO   |
|-------------|--|
| 1,00        | Imóvel Transacionado   |
| 0,99 - 0,95 | Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta   |
| 0,90 - 0,94 | Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado  |
| 0,80 - 0,89 | Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda   |
| ≤ 0,79      | Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado |

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

### Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

### Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

| NOTA (0 A 100) | CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO   |
|----------------|--|
| 95 - 100       | <b>Muito Bom</b> - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos   |
| 90 - 94        | <b>Bom</b> - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.  |
| 85 - 89        | <b>Regular</b> - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas. |
| 80 - 84        | <b>Ruim</b> - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.                                  |
| ≤ 0,79         | <b>Muito Ruim</b> - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.     |

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

## Fatores aplicáveis apenas a terrenos

### Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left( \frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando} \right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

### Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

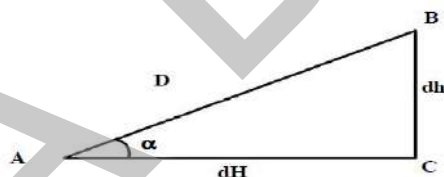
| DECLIVIDADE (%)                        | FATOR OU NOTA | CONCEITO                                      |
|--|---------------|---|
| 0                                      | 1,00          | Muito Bom - sem declividade ou Plano          |
| Declive até 5%                         | 1,05          | Bom - quase plana com D <5%                   |
| Declive de 5% a 10%                    | 1,11          | Regular- Declive de 5% a 10%                  |
| Declive de 10% até 20%                 | 1,25          | Ruim- Declive de 10% até 20%                  |
| Declive de 20% a 30%                   | 1,43          | Muito Ruim- Declive de 20% a 30%              |
| Aclive até 10%                         | 1,05          | Bom- Aclive até 10%                           |
| Aclive de 10 a 20%                     | 1,11          | Regular- Aclive de 10 a 20%                   |
| Aclive acima de 20%                    | 1,18          | Ruim- Aclive acima de 20%                     |
| Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m   | 1,11          | Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m |
| Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m | 1,25          | Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m  |
| Acima Nível da Rua até 2,0m            | 1,00          | Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m        |
| Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m   | 1,11          | Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m |

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

### Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por ser improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

## Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

### Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

#### FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL

|      |   |
|------|---|
| FC   | Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela IBAPE)               |
| CA   | Custo Unitário de Construção Avaliando  |
| Ca   | Custo Unitário de Construção Amostra  |
| CR8N | Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado |
| W    | Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final                 |

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

| PADRÃO CONSTRUTIVO                      |                                    |  |                            |       |          |
|---|------------------------------------|--|----------------------------|-------|----------|
| CLASSE                                  | GRUPO                              | PADRÃO                                   | INTERVALO DE INDICES PC    |       |          |
|   |                                    |  | Inferior                   | Médio | Superior |
| 1. Residencial                          | 1.1 Barraco                        | 1.1.1 Barraco Rústico                    | 0,060                      | 0,090 | 0,120    |
|   |                                    | 1.1.2 Barraco Simples                    | 0,132                      | 0,156 | 0,180    |
|   | 1.2 Casa                           | 1.2.1 Casa Rústico                       | 0,409                      | 0,481 | 0,553    |
|   |                                    | 1.2.2 Casa Proletário                    | 0,624                      | 0,734 | 0,844    |
|   |                                    | 1.2.3 Casa Econômico                     | 0,919                      | 1,070 | 1,221    |
|   |                                    | 1.2.4 Casa Simples                       | 1,251                      | 1,497 | 1,743    |
|   |                                    | 1.2.5 Casa Médio                         | 1,903                      | 2,154 | 2,355    |
|   |                                    | 1.2.6 Casa Superior                      | 2,356                      | 2,656 | 3,008    |
|   |                                    | 1.2.7 Casa Fino                          | 3,331                      | 3,865 | 4,399    |
|   |                                    | 1.2.8 Casa Luxo                          | 4,843                      | 4,843 | 4,843    |
|   | 1.3 Apartamento                    | 1.3.1 Apartamento Econômico              | 0,600                      | 0,810 | 1,020    |
|   |                                    | 1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador  | 1,032                      | 1,266 | 1,500    |
|   |                                    | 1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador  | 1,260                      | 1,470 | 1,680    |
|   |                                    | 1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador    | 1,520                      | 1,746 | 1,980    |
|   |                                    | 1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador    | 1,692                      | 1,746 | 1,980    |
|   |                                    | 1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador | 1,992                      | 2,226 | 2,460    |
|   |                                    | 1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador | 2,172                      | 2,406 | 2,640    |
|   |                                    | 1.3.5 Apartamento Fino                   | 2,652                      | 3,066 | 3,480    |
|   | 1.3.6 Apartamento Luxo             | 3,490                                    | 3,650                      | 3,850 |          |
|   | 2. Comercial, Serviço e Industrial | 2.1 Escritório                           | 2.1.1 Escritório Econômico | 0,600 | 0,780    |
| 2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador  |                                    |  | 0,972                      | 1,206 | 1,440    |
| 2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador  |                                    |  | 1,200                      | 1,410 | 1,620    |
| 2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador    |                                    |  | 1,452                      | 1,656 | 1,860    |
| 2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador    |                                    |  | 1,632                      | 1,836 | 2,040    |
| 2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador |                                    |  | 1,872                      | 2,046 | 2,220    |
| 2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador |                                    | 2,052                                    | 2,286                      | 2,520 |          |
| 2.1.5 Escritório Fino                   |                                    | 2,532                                    | 3,066                      | 3,600 |          |
| 2.1.6 Escritório Luxo                   |                                    | 3,610                                    | 3,850                      | 4,000 |          |
| 2.2 Galpão                              |                                    | 2.2.1 Galpão Econômico                   | 0,518                      | 0,609 | 0,700    |
|   |                                    | 2.2.2 Galpão Simples                     | 0,982                      | 1,125 | 1,268    |
|   |                                    | 2.2.3 Galpão Médio                       | 1,368                      | 1,659 | 1,871    |
|   |                                    | 2.2.4 Galpão Superior                    | 1,872                      | 1,872 | 1,872    |
| 3. Especial                             |                                    | 3.1 Cobertura                            | 3.1.1 Cobertura Simples    | 0,071 | 0,142    |
|   | 3.1.2 Cobertura Médio              |  | 0,229                      | 0,293 | 0,357    |
|   | 3.1.3 Cobertura Superior           |  | 0,333                      | 0,486 | 0,639    |

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

### Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

É importante notar que se **trata de depreciação física, e não contábil.**

### Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd x (1 - R)$$

Sendo:

#### LEGENDA

|  |      |
|--|------|
| Valor Unitário   | Vunt |
| Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1) | R    |
| Coeficiente Ross/Heidecke (TABELA 2)                     | Kd   |

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

### Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:



**ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE**

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| a | Novo  | f | Necessitando de reparos simples a importantes              |
| b | Entre novo e regular                            | g | Necessitando de reparos importantes                        |
| c | Regular   | h | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor |
| d | Entre regular e necessitando de reparos simples | i | Edificação sem valor                                       |
| e | Necessitando de reparos simples                 |   |  |

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

| IDADE EM<br>% DA VIDA<br>ÚTIL | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|-------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                               | a                     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2                             | 0,990                 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,246 |
| 2,5                           | 0,988                 | 0,984 | 0,963 | 0,908 | 0,809 | 0,660 | 0,468 | 0,246 |
| 3                             | 0,985                 | 0,982 | 0,960 | 0,905 | 0,807 | 0,658 | 0,467 | 0,245 |
| 3,5                           | 0,982                 | 0,979 | 0,958 | 0,903 | 0,805 | 0,656 | 0,466 | 0,244 |
| 4                             | 0,979                 | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 4,5                           | 0,977                 | 0,973 | 0,953 | 0,898 | 0,800 | 0,653 | 0,463 | 0,243 |
| 5                             | 0,974                 | 0,971 | 0,950 | 0,895 | 0,798 | 0,651 | 0,462 | 0,242 |
| 5,5                           | 0,971                 | 0,968 | 0,947 | 0,893 | 0,796 | 0,649 | 0,461 | 0,241 |
| 6                             | 0,968                 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 6,5                           | 0,966                 | 0,962 | 0,942 | 0,888 | 0,791 | 0,645 | 0,458 | 0,240 |
| 7                             | 0,963                 | 0,960 | 0,939 | 0,885 | 0,789 | 0,643 | 0,457 | 0,239 |
| 7,5                           | 0,960                 | 0,957 | 0,936 | 0,882 | 0,787 | 0,641 | 0,456 | 0,238 |
| 8                             | 0,957                 | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 8,5                           | 0,954                 | 0,951 | 0,930 | 0,877 | 0,782 | 0,637 | 0,453 | 0,237 |
| 9                             | 0,951                 | 0,948 | 0,927 | 0,874 | 0,779 | 0,635 | 0,451 | 0,236 |
| 9,5                           | 0,948                 | 0,945 | 0,924 | 0,871 | 0,777 | 0,633 | 0,450 | 0,235 |
| 10                            | 0,945                 | 0,942 | 0,921 | 0,868 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescência:

**TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO**

| CLASSE    | TIPO       | PADRÃO    | VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS) | COEF. RESIDUAL (R) EM % |
|-----------|------------|-----------|--------------------------------------|-------------------------|
| Comercial | Escritório | Econômico | 70                                   | 20%                     |
|           |            | Simples   | 70                                   | 20%                     |
|           |            | Médio     | 60                                   | 20%                     |
|           |            | Superior  | 60                                   | 20%                     |
|           |            | Fino      | 50                                   | 20%                     |
|           |            | Luxo      | 50                                   | 20%                     |
|           |            | Galpões   | Econômico                            | 60                      |
|           | Simples    |           | 60                                   | 20%                     |
|           | Médio      |           | 80                                   | 20%                     |
|           | Superior   |           | 80                                   | 20%                     |
|           | Coberturas | Simples   | 20                                   | 10%                     |
|           |            | Médio     | 20                                   | 10%                     |
|           |            | Superior  | 30                                   | 10%                     |

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

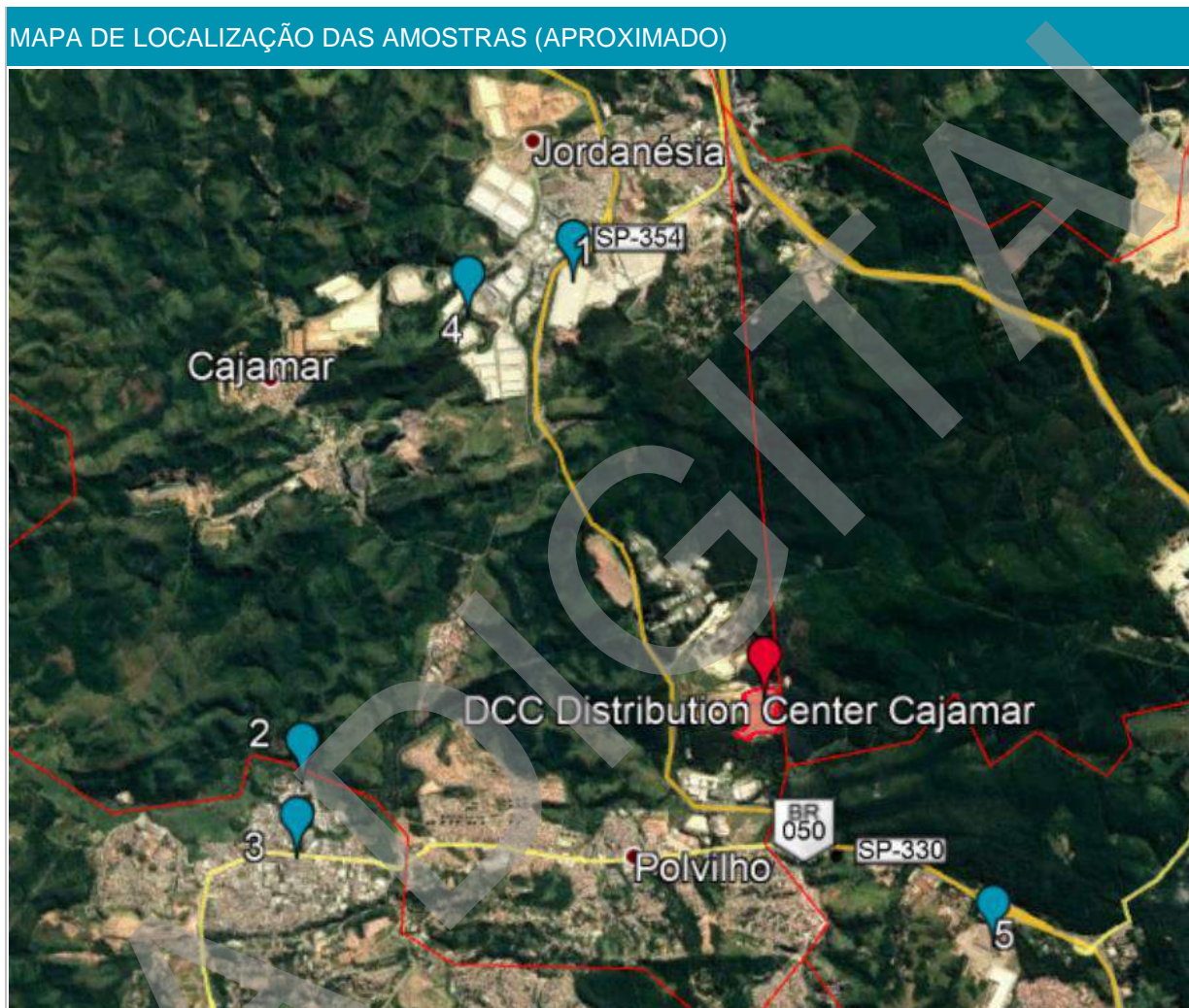
## Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

### FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

| EDIFÍCIO                                   | DCC                 |
|--|---------------------|
| Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )       | 22,02               |
| Área CONSTRUÍDA                            | 146.588,13          |
| <b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b> | <b>3.227.758,32</b> |
| <b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b> | <b>3.228.000,00</b> |

### Análise das amostras



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.



#### Amostra Nº 1

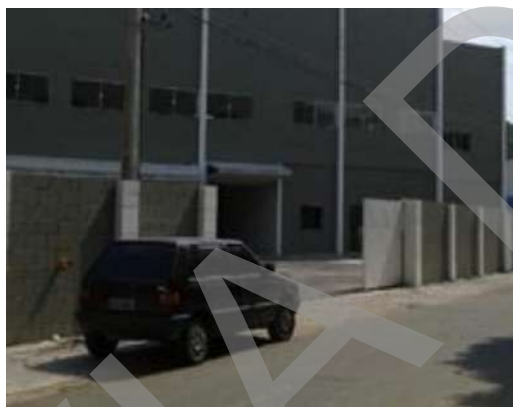
A propriedade denominada Centro Logístico Cajamar localiza-se na Rodovia Anhanguera, Km 38, Jordanésia, Cajamar/SP, distante aproximadamente 5,5 km do avaliando, possui 15.324,00 m<sup>2</sup> de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 25,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 20,76/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 14 m e capacidade do piso de 8 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar



#### Amostra Nº 2

A propriedade denominada GLP Cajamar II - AAA localiza-se na Avenida Doutor Antônio João Abdala, 3333 - Cajamar/SP, distante aproximadamente 5,5 km do avaliando, possui 1.447,00 m<sup>2</sup> de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,94/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 22,14/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



#### Amostra Nº 3

A propriedade denominada Prologis Cajamar I - AAA localiza-se na Via Marginal do Ribeirão dos Cristais, 160 - Cajamar/SP, distante aproximadamente 5,5 km do avaliando, possui 14.655,00 m<sup>2</sup> de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 14,63/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 22,92/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 3,5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior



#### Amostra Nº 4

A propriedade denominada Distribution Park Cajamar - B localiza-se na Avenida Ribeirão dos Cristais, 800 - Cajamar/SP, distante aproximadamente 5,5 km do avaliando, possui 8.590,00 m<sup>2</sup> de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 22,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 23,42/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



#### Amostra Nº 5

A propriedade denominada G8 Business Park localiza-se na Rua Osasco, 949 - Cajamar/SP, distante aproximadamente 6,0 km do avaliando, possui 4.000,00 m<sup>2</sup> de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 21,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 20,85/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 8 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO**

| ENDEREÇO   | ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²) | ÁREA CONSTRUÍDA (m²) | PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO | V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA) | DATA DA INFORMAÇÃO | INFORMANTE               | CONTATO                     | TELEFONE                           |
|--|----------------------------|----------------------|---------------------------|--|--------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| A DCC Distribution Center Cajamar Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775 , Cajamar/SP 07790-190              | 354.460,00                 | 146.588,13           | -                         | -  | (-)                | -                        | -                           | -                                  |
| <b>COMPARATIVOS</b>  |                            |                      |                           |  |                    |                          |                             |                                    |
| 1 Centro Logístico Cajamar Rodovia Anhanguera, km 38, Jordânia - Cajamar/SP                              | 1.000.000,00               | 15.324,00            | 383.100,00                | 25,00  | 23-nov             | EREA                     | Marcelo Potyguara de Castro | (11) 5103-1761                     |
| 2 Galpão - Silvana 10 Rua Silvana, 10, Jardim Leda - Santana de Parnaíba/SP                              | 1.568,00                   | 1.447,00             | 23.065,18                 | 15,94  | 23-nov             | Espaços Corporativos     | Monica                      | (11) 4323-0934                     |
| 3 Bracel Parque Empresarial Estrada Tenente Marques, 5.555, Santana de Parnaíba - Santana de Parnaíba/SP | 50.000,00                  | 14.655,00            | 214.402,65                | 14,63  | 23-nov             | Bracel Empre. Imob.      | Bernadete Orieme            | (11) 2665-6923                     |
| 4 Distribution Park Cajamar - B Avenida Ribeirão dos Cristais, 800, Jordânia - Cajamar/SP                | 347.456,36                 | 8.590,00             | 188.980,00                | 22,00  | 23-nov             | Hines                    | Erika Ferreira              | (11) 5504-7632                     |
| 5 Condomínio VS Empreendimentos Rodovia Anhanguera, km 26.5, Distrito Perus - São Paulo/SP               | 650.000,00                 | 4.000,00             | 84.000,00                 | 21,00  | 23-nov             | Manzoni Cunha Engenharia | Sergio Apolinario           | (11) 3912-6414<br>(11) 94536-57-02 |

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO**

|                     | OFERTA | ACESSO       | DEPRECIÇÃO | LOCALIZAÇÃO  | PADRÃO       | VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²) | VALOR SANEADO (R\$/m²) | FATOR ACUMULADO |
|---------------------|--------|--------------|------------|--------------|--------------|------------------------------|------------------------|-----------------|
| A                   | 1,00   | 1,00         | 1,00       | 1,00         | 1,00         | -                            | -                      |                 |
| <b>COMPARATIVOS</b> |        |              |            |              |              |                              |                        |                 |
| 1                   | 0,85   | 0,94 Melhor  | 1,09 Pior  | 0,94 Melhor  | 1,00 Similar | 20,76                        | 20,76                  | 0,98            |
| 2                   | 0,85   | 1,06 Pior    | 1,04 Pior  | 1,06 Pior    | 1,48 Pior    | 22,14                        | 22,14                  | 1,63            |
| 3                   | 0,85   | 0,94 Melhor  | 1,24 Pior  | 1,00 Similar | 1,66 Pior    | 22,92                        | 22,92                  | 1,84            |
| 4                   | 0,85   | 1,00 Similar | 1,06 Pior  | 1,06 Pior    | 1,13 Pior    | 23,42                        | 23,42                  | 1,25            |
| 5                   | 0,85   | 0,94 Melhor  | 1,10 Pior  | 1,00 Similar | 1,13 Pior    | 20,85                        | 20,85                  | 1,17            |
|                     |        |              |            |              | <b>Média</b> | <b>22,02</b>                 | <b>22,02</b>           |                 |

**TRATAMENTO DE AMOSTRA - DCC**

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 19,71

| HOMOGENEIZAÇÃO                               |              | SANEAMENTO                                |                     |
|--|--------------|---|---------------------|
| Limite Superior (+30%)                       | 28,63        | Limite Superior                           | 22,84               |
| Limite Inferior (-30%)                       | 15,41        | Limite Inferior                           | 21,20               |
| Intervalo Proposto                           | 30%          | Intervalo de confiança                    | 80%                 |
| Número de Elementos                          | 5            | Significância do intervalo de confiança   | 20%                 |
|  |              | Amplitude do Intervalo de Confiança       | 7%                  |
|  |              | Desvio Padrão                             | 1,20                |
|  |              | Distri. "t" Student                       | 1,53                |
| <b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)</b> | <b>22,02</b> | Número de Elementos Após Saneamento       | 5                   |
|  |              | Coefficiente (Desvio/Mas)                 | 0,05                |
|  |              | <b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>   | <b>22,02</b>        |
|  |              | <b>Valor de Mercado para Locação(R\$)</b> | <b>3.227.758,32</b> |



## Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

## Determinação do Valor de Mercado para Venda do Terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado.

A metodologia foi descrita na seção anterior.

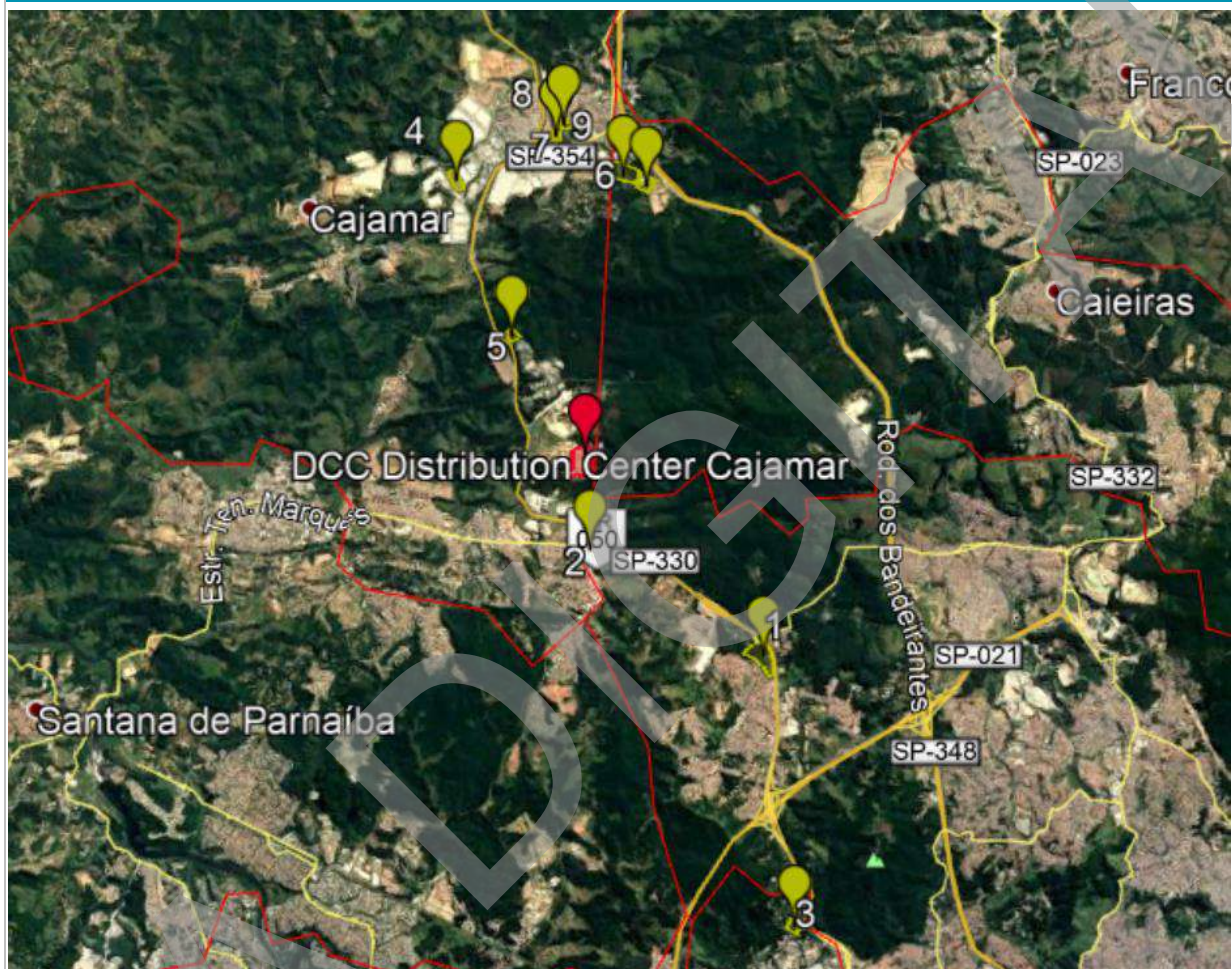
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

| FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO |                      |
|--|----------------------|
| Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m <sup>2</sup> )                   | 395,64               |
| Área Equivalente( m <sup>2</sup> )   | 216.904,16           |
| Unitário Médio - Área Total (R\$/ m <sup>2</sup> )                         | 242,10               |
| Área Total( m <sup>2</sup> )   | 354.460,00           |
| <b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>                                   | <b>85.815.959,95</b> |

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:

### Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



#### Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Pierre Renoir, Cajamar/SP, distante aproximadamente 5,0 km do avaliando, possui 100.000,00 m<sup>2</sup> de área total e com 60.000,00 m<sup>2</sup> restrição de uso.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-2 Zona Predominantemente Industrial - SP e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 917,03/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Melhor



#### Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Tenente marques, 640, Cajamar/SP, distante aproximadamente 2,0 km do avaliando, possui 61.000,00 m<sup>2</sup> de área total e com 31.000,00 m<sup>2</sup> restrição de uso.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 2 - Zona de Uso Predominantemente Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 442,62/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 510,67/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Similar



#### Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida Dr. Mauro Lindemberg Monteiro, Osasco/SP, distante aproximadamente 9,6 km do avaliando, possui 44.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-15 - Zona de Uso Exclusivamente industrial - Osasco e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 454,55/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 363,93/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Melhor



#### Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Estrada Doná Copase, Cajamar/SP, distante aproximadamente 5,8 km do avaliando, possui 104.000,00 m<sup>2</sup> de área total e área construída de 4.800,00 m<sup>2</sup> e 39.000,00 m<sup>2</sup> com restrição de uso.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 498,12/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 509,78/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Similar



#### Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Anhanguera, Cajamar/SP, distante aproximadamente 2,7 km do avaliando, possui 40.259,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 2 - Zona de Uso Predominantemente Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 374,70/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 318,39/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



#### Amostra Nº 6

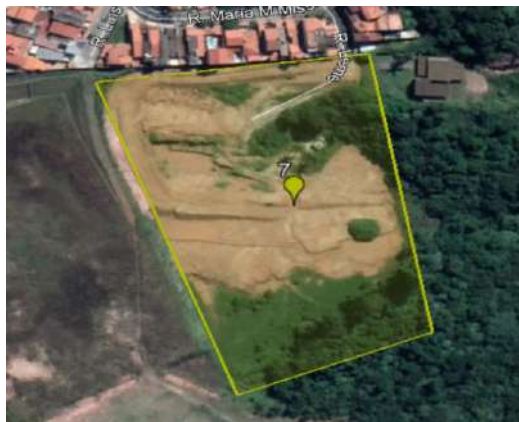
A propriedade localiza-se na Avenida Ádamo Zambelli - Cond. Vila Verde, 1000 - Caieiras/SP, distante aproximadamente 5,5 km do avaliando, possui 45.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 Caieiras e possui coeficiente de aproveitamento máximo não especificado.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 533,33/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 408,36/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Similar



#### Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Rua Leme, Cajamar/SP, distante aproximadamente 6,7 km do avaliando, possui 25.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 2 - Zona de Uso Predominantemente Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 400,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 345,34/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



#### Amostra Nº 8

A propriedade localiza-se na Rua Durval Ferreira da Silva, Cajamar/SP, distante aproximadamente 6,3 km do avaliando, possui 33.989,00 m<sup>2</sup> de área total e 9.989,00 m<sup>2</sup> com restrição de uso.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZMU - Zona Mista Urbana e possui coeficiente de aproveitamento máximo não especificado.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 250,08/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 313,00/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



#### Amostra Nº 9

A propriedade localiza-se na Avenida Ádamo Zambelli, Caieiras/SP, distante aproximadamente 5,5 km do avaliando, possui 170.000,00 m<sup>2</sup> de área total e 30.000,00 m<sup>2</sup> com restrição de uso.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 250,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 273,49/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar

| CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO |   |                            |                        |                                 |                       |                      |  |                    |                                  |  |                    |                            |         |                                    |
|---|---|----------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------------|--|--------------------|----------------------------------|--|--------------------|----------------------------|---------|------------------------------------|
| LOGRADOURO  | TIPO DE IMÓVEL  | ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²) | ÁREA TOTAL DE APP (m²) | DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²) | ÁREA EQUIVALENTE (m²) | ÁREA CONSTRUÍDA (m²) | ZONEAMENTO   | PREÇO PEDIDO (R\$) | UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²) | UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²) | DATA DA INFORMAÇÃO | INFORMANTE                 | CONTATO | TELEFONE                           |
| A   | DCC Distribution Center Cajamar Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775 - Cajamar/SP 07790-190 | 354.460,00                 | 152.839,82             | 0,00                            | 218.904,16            | 146.588,13           | Zupi 1 - Zona De Uso Predominantemente Industrial            | -                  | -                                | -                                      | -                  | -                          | -       | -                                  |
| COMPARATIVOS  |   |                            |                        |                                 |                       |                      |  |                    |                                  |  |                    |                            |         |                                    |
| 1   | Avenida Pierre Renoir, Cajamar/SP   | 100.000,00                 | 0,00                   | 60.000,00                       | 46.000,00             | 0,00                 | ZPI-2 Zona Predominantemente Industrial - SP                 | 100.000.000,00     | 1.000,00                         | 2.173,91                               | 20-nov             | Riccoval Imóveis           | Valeria | (11) 3145-5850<br>(11) 97706-3333  |
| 2   | Avenida Tenente Marques, 640, Cajamar/SP  | 61.000,00                  | 0,00                   | 31.000,00                       | 33.100,00             | 0,00                 | ZUPI 2 - Zona de Uso Predominantemente Industrial            | 27.000.000,00      | 442,62                           | 815,71                                 | 20-nov             | Next Soluções Imobiliárias | Solange | (19) 2512-0000<br>(19) 99912-0030  |
| 3   | Avenida Dr. Mauro Lindemberg Monteiro, Osasco/SP  | 44.000,00                  | 0,00                   | 0,00                            | 44.000,00             | 0,00                 | ZI-15 - Zona de Uso Exclusivamente Industrial - Osasco       | 20.000.000,00      | 454,55                           | 454,55                                 | 20-nov             | Miani Imóveis              | Fábio   | (11) 3768-8450<br>(11) 97068-6269  |
| 4   | Estrada Doná Copase, Cajamar/SP   | 104.000,00                 | 0,00                   | 39.000,00                       | 68.900,00             | 4.800,00             | ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial            | 60.000.000,00      | 498,12                           | 751,88                                 | 20-nov             | Gato Imóveis               | Wesley  | (11) 4407-2715<br>(11) 97411-3002  |
| 5   | Rodovia Anhanguera, Cajamar/SP  | 40.259,00                  | 0,00                   | 0,00                            | 40.259,00             | 0,00                 | ZUPI 2 - Zona de Uso Predominantemente Industrial            | 16.085.000,00      | 374,70                           | 374,70                                 | 20-nov             | Birswanger Brazil          | Manoela | (11) 2985-1101                     |
| 6   | Avenida Adamo Zambelli - Cond. Vila Verde, 1000 - Caieiras/SP                             | 45.000,00                  | 0,00                   | 0,00                            | 45.000,00             | 0,00                 | ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial   Caieiras | 24.000.000,00      | 533,33                           | 533,33                                 | 23-nov             | Corretor                   | Edwal   | (19) 98164-3534<br>(19) 99222-4848 |
| 7   | Rua Leme, Cajamar/SP  | 25.000,00                  | 0,00                   | 0,00                            | 25.000,00             | 0,00                 | ZUPI 2 - Zona de Uso Predominantemente Industrial            | 10.000.000,00      | 400,00                           | 400,00                                 | 23-nov             | Morar Imóveis Cajamar      | Ageu    | (11) 4448-2410<br>(11) 97355-3932  |
| 8   | Rua Durval Ferreira da Silva, Cajamar/SP  | 33.989,00                  | 0,00                   | 9.989,00                        | 24.998,90             | 0,00                 | ZMU - Zona Mista Urbana                                      | 8.500.000,00       | 250,08                           | 340,01                                 | 23-nov             | Morar Imóveis Cajamar      | Ageu    | (11) 4448-2410<br>(11) 97355-3932  |
| 9   | Avenida Adamo Zambelli, Caieiras/SP   | 170.000,00                 | 0,00                   | 30.000,00                       | 143.000,00            | 0,00                 | ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial            | 42.500.000,00      | 290,00                           | 297,20                                 | 23-nov             | PHD Imóveis                | Eliete  | (11) 4332-2222<br>(11) 4800-4444   |

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA**

|   | OFERTA | ACESSO | ÁREA | LOCALIZAÇÃO | TOPOGRAFIA | ZONEAMENTO | VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²) | VALOR SANEADO (R\$/m²) | FATOR ACUMULADO |
|---|--------|--------|------|-------------|------------|------------|------------------------------|------------------------|-----------------|
| A | 1,00   | 1,00   | 1,00 | 1,00        | 1,00       | 1,00       |                              |                        |                 |

**COMPARATIVOS**

|   |      |                 |               |                 |                 |                 |               |               |      |
|---|------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|------|
| 1 | 0,85 | 0,94<br>Melhor  | 0,82<br>Menor | 0,94<br>Melhor  | 0,95<br>Melhor  | 0,84<br>Melhor  | 917,03        |               | 0,50 |
| 2 | 0,85 | 1,00<br>Similar | 0,79<br>Menor | 1,00<br>Similar | 0,95<br>Melhor  | 1,00<br>Similar | 510,67        | 510,67        | 0,74 |
| 3 | 0,85 | 1,12<br>Pior    | 0,82<br>Menor | 1,06<br>Pior    | 1,00<br>Similar | 0,94<br>Melhor  | 363,93        | 363,93        | 0,94 |
| 4 | 0,85 | 1,00<br>Similar | 0,87<br>Menor | 1,03<br>Pior    | 0,90<br>Melhor  | 1,00<br>Similar | 509,78        | 509,78        | 0,80 |
| 5 | 0,85 | 1,06<br>Pior    | 0,81<br>Menor | 1,13<br>Pior    | 1,00<br>Similar | 1,00<br>Similar | 318,39        | 318,39        | 1,00 |
| 6 | 0,85 | 1,00<br>Similar | 0,82<br>Menor | 1,13<br>Pior    | 0,95<br>Melhor  | 1,00<br>Similar | 408,36        | 408,36        | 0,90 |
| 7 | 0,85 | 1,12<br>Pior    | 0,76<br>Menor | 1,13<br>Pior    | 1,00<br>Similar | 1,00<br>Similar | 345,34        | 345,34        | 1,02 |
| 8 | 0,85 | 1,12<br>Pior    | 0,76<br>Menor | 1,13<br>Pior    | 1,13<br>Pior    | 0,94<br>Melhor  | 313,00        | 313,00        | 1,08 |
| 9 | 0,85 | 1,00<br>Similar | 0,95<br>Menor | 1,13<br>Pior    | 1,00<br>Similar | 1,00<br>Similar | 273,49        |               | 1,08 |
|   |      |                 |               |                 |                 |                 | <b>440,00</b> | <b>395,64</b> |      |



**TRATAMENTO DE AMOSTRA**

 Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 467,04

**HOMOGENEIZAÇÃO**
**SANEAMENTO**

|  |               |  |                      |
|--|---------------|--|----------------------|
| Limite Superior (+30%)                                   | 572,00        | Limite Superior                                    | 441,58               |
| Limite Inferior (-30%)                                   | 308,00        | Limite Inferior                                    | 349,70               |
| Intervalo Proposto                                       | 30%           | Intervalo de confiança                             | 80%                  |
| Número de Elementos                                      | 9             | Significância do intervalo de confiança            | 20%                  |
|  |               | Amplitude do Intervalo de Confiança                | 23%                  |
|  |               | Desvio Padrão                                      | 84,41                |
|  |               | Distri. "t" Student                                | 1,44                 |
|  |               | Número de Elementos Após Saneamento                | 7                    |
|  |               | Coefficiente (Desvio/Mas)                          | 0,21                 |
| <b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b> | <b>440,00</b> | <b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b> | <b>395,64</b>        |
|  |               | <b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>           | <b>85.815.959,95</b> |

## Determinação do Valor das Construções

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

### Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 1,00 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e às condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

**FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO**
**TERRENO**

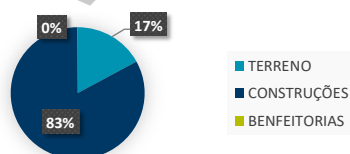
| ENDEREÇO  | ÁREA DE TERRENO (m²) | UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²) | VALOR TOTAL (R\$) |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------|
| DCC Distribution Center Cajamar Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775 , Cajamar/SP 07790-190 | 354.460,00           | 241,93                  | 85.755.218,26     |

**CONSTRUÇÕES**

| DENOMINAÇÃO                  | ÁREA/QUANTIDADE   | PADRÃO IBAPE                 | FATOR R8N | R8N BASE/ JANEIRO | CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²) | IDADE (ANOS) | CONSERV. | VIDA ÚTIL (ANOS) | % OBRA | DEPRECIACÃO | CUSTO NOVO (R\$)      | CUSTO DEPRECIADO (R\$) |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-----------|-------------------|-------------------------|--------------|----------|------------------|--------|-------------|-----------------------|------------------------|
| Bloco 100 - DOCA             | 2.260,21          | 2.2.3 Galpão MédioL.SUP.     | 1,87      | 1.554,54          | 2.908,54                | 0,00         | a        | 80,00            | 1,00   | 1,00        | 6.573.921,00          | 6.573.921,00           |
| Bloco 100 - TÉRREO           | 34.681,91         | 2.2.3 Galpão MédioL.SUP.     | 1,87      | 1.554,54          | 2.908,54                | 0,00         | a        | 80,00            | 1,00   | 1,00        | 100.873.873,03        | 100.873.873,03         |
| Bloco 100 - MEZANINO         | 2.931,51          | 2.2.3 Galpão MédioL.SUP.     | 1,87      | 1.554,54          | 2.908,54                | 0,00         | a        | 80,00            | 1,00   | 1,00        | 8.526.426,82          | 8.526.426,82           |
| Bloco 100 - MARQUISE         | 737,79            | 3.1.2 Cobertura MédioL.SUP.  | 0,36      | 1.554,54          | 554,97                  | 0,00         | a        | 20,00            | 1,00   | 1,00        | 409.451,89            | 409.451,89             |
| Bloco 200 - DOCA             | 4.342,84          | 2.2.3 Galpão MédioL.SUP.     | 1,87      | 1.554,54          | 2.908,54                | 0,00         | a        | 80,00            | 1,00   | 1,00        | 12.631.342,70         | 12.631.342,70          |
| Bloco 200 - TÉRREO           | 59.317,44         | 2.2.3 Galpão MédioL.SUP.     | 1,87      | 1.554,54          | 2.908,54                | 0,00         | a        | 80,00            | 1,00   | 1,00        | 172.527.404,38        | 172.527.404,38         |
| Bloco 200 - MEZANINO         | 5.497,86          | 2.2.3 Galpão MédioL.SUP.     | 1,87      | 1.554,54          | 2.908,54                | 0,00         | a        | 80,00            | 1,00   | 1,00        | 15.990.769,59         | 15.990.769,59          |
| Bloco 200 - MARQUISE         | 1.407,98          | 3.1.2 Cobertura MédioL.SUP.  | 0,36      | 1.554,54          | 554,97                  | 0,00         | a        | 20,00            | 1,00   | 1,00        | 781.387,76            | 781.387,76             |
| Bloco 300 - DOCA             | 2.427,20          | 2.2.3 Galpão MédioL.SUP.     | 1,87      | 1.554,54          | 2.908,54                | 0,00         | a        | 80,00            | 1,00   | 1,00        | 7.059.618,82          | 7.059.618,82           |
| Bloco 300 - TÉRREO           | 25.745,91         | 2.2.3 Galpão MédioL.SUP.     | 1,87      | 1.554,54          | 2.908,54                | 0,00         | a        | 80,00            | 1,00   | 1,00        | 74.883.120,81         | 74.883.120,81          |
| Bloco 300 - MEZANINO         | 3.114,40          | 2.2.3 Galpão MédioL.SUP.     | 1,87      | 1.554,54          | 2.908,54                | 0,00         | a        | 80,00            | 1,00   | 1,00        | 9.058.370,49          | 9.058.370,49           |
| Bloco 300 - MARQUISE         | 789,83            | 3.1.2 Cobertura MédioL.SUP.  | 0,36      | 1.554,54          | 554,97                  | 0,00         | a        | 20,00            | 1,00   | 1,00        | 438.332,57            | 438.332,57             |
| Bloco de Apoio - TÉRREO      | 1.690,66          | 2.2.3 Galpão MédioL.SUP.     | 1,87      | 1.554,54          | 2.908,54                | 0,00         | a        | 80,00            | 1,00   | 1,00        | 4.917.359,57          | 4.917.359,57           |
| Bloco de Apoio - MEZANINO    | 482,06            | 2.2.3 Galpão MédioL.SUP.     | 1,87      | 1.554,54          | 2.908,54                | 0,00         | a        | 80,00            | 1,00   | 1,00        | 1.402.092,88          | 1.402.092,88           |
| Bloco de Apoio - MARQUISE    | 856,14            | 3.1.2 Cobertura MédioL.SUP.  | 0,36      | 1.554,54          | 554,97                  | 0,00         | a        | 20,00            | 1,00   | 1,00        | 475.132,68            | 475.132,68             |
| Casa de bombas               | 50,94             | 2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA  | 0,61      | 1.554,54          | 946,71                  | 0,00         | a        | 60,00            | 1,00   | 1,00        | 48.225,65             | 48.225,65              |
| Cabine de entrada            | 33,61             | 2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA  | 0,61      | 1.554,54          | 946,71                  | 0,00         | a        | 60,00            | 1,00   | 1,00        | 31.819,09             | 31.819,09              |
| Subestação                   | 16,83             | 2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA  | 0,61      | 1.554,54          | 946,71                  | 0,00         | a        | 60,00            | 1,00   | 1,00        | 15.933,21             | 15.933,21              |
| GLP                          | 4,92              | 2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA  | 0,61      | 1.554,54          | 946,71                  | 0,00         | a        | 60,00            | 1,00   | 1,00        | 4.657,84              | 4.657,84               |
| ETE                          | 25,07             | 2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA  | 0,61      | 1.554,54          | 946,71                  | 0,00         | a        | 60,00            | 1,00   | 1,00        | 23.734,14             | 23.734,14              |
| ETA                          | 79,92             | 2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA  | 0,61      | 1.554,54          | 946,71                  | 0,00         | a        | 60,00            | 1,00   | 1,00        | 75.661,45             | 75.661,45              |
| Pergolados                   | 93,10             | 3.1.1 Cobertura SimplesMÉDIA | 0,14      | 1.554,54          | 220,74                  | 0,00         | a        | 20,00            | 1,00   | 1,00        | 20.551,33             | 20.551,33              |
| <b>VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b> | <b>146.588,13</b> |                              |           |                   |                         |              |          |                  |        |             | <b>416.769.187,71</b> | <b>416.769.200,00</b>  |

**BENFEITORIAS**

| DENOMINAÇÃO                     | UNIDADE DE MEDIDA | ÁREA/QUANTIDADE | CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²) | IDADE (ANOS) | CONSERV. | VIDA ÚTIL (ANOS) | % OBRA | DEPRECIACÃO | CUSTO NOVO (R\$)  | CUSTO DEPRECIADO (R\$) |
|---------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|--------------|----------|------------------|--------|-------------|-------------------|------------------------|
| Reservatório - base de concreto | m²                | 1,00            | 248.623,90              | 0,00         | a        | 50,00            | 1,00   | 1,00        | 248.623,90        | 248.623,90             |
| <b>VALOR DAS BENFEITORIAS</b>   |                   |                 |                         |              |          |                  |        |             | <b>248.623,90</b> | <b>248.623,90</b>      |


**RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)    | 502.773.042,16 |
| FATOR COMERCIALIZAÇÃO             | 1,00           |
| VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$) | 502.773.000,00 |
| VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO | 3.430,00       |
| VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO | 1.418,00       |

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R\$ 502.773.000,00** (Quinhentos e Dois Milhões, Setecentos e Setenta e Três Mil Reais), considerando o **Método Evolutivo**.

## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 13 anos.

### Condomínio de Galpões

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 12 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em junho de 2021 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Cajamar/SP e especificamente do entorno do imóvel.

### Premissas adotadas – Ciclo Operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi determinado pelo Valor de Mercado para Locação obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme descrito em seção anterior;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

## CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 30 de outubro de 2020 uma taxa de CAPM Real de 8,08% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

| Limite inferior | Média de mercado | Limite superior |
|-----------------|------------------|-----------------|
| 6,86%           | 8,08%            | 9,29%           |

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

## Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 8,25% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

## Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,00% a.a. para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 13º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 14º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

## Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno (real/nominal).

## Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (reembolsável);
- Condomínio (reembolsável); e
- FRA – Fundo de Reposição de Ativo.

## Resultados do Fluxo de Caixa

### Receita Líquida Operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do DCC é de R\$ 19.122.952 e de R\$ 45.529.304 para o 13º ano. Os resultados dos anos 4 e 10 são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 75% de chance de renovação. Dado que se trata de galpão novo, com bom padrão de acabamento e em região atualmente bastante demandada, não consideramos decréscimos na receita que impactem no ano de perpetuidade do ativo. Ou seja, estamos considerando uma ocupação de 100% do ativo no 13º ano.



GALPÃO

**Cash Flow Report**

DCC\_AP-20-66032-900123 - Portfolio\_GTIS (Amounts in BRL)  
 jun. 2021 through mai. 2034  
 17/02/2021 18:24:06

|   | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast            | Forecast            | Forecast            | Forecast            | Forecast    |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| For the Years Ending                        | Year 1<br>mai-2022 | Year 2<br>mai-2023 | Year 3<br>mai-2024 | Year 4<br>mai-2025 | Year 5<br>mai-2026 | Year 6<br>mai-2027 | Year 7<br>mai-2028 | Year 8<br>mai-2029 | Year 9<br>mai-2030 | Year 10<br>mai-2031 | Year 11<br>mai-2032 | Year 12<br>mai-2033 | Year 13<br>mai-2034 | Total       |
| <b>Rental Revenue</b>                       |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |                     |                     |             |
| Potential Base Rent                         | 34.828.016         | 38.559.408         | 38.938.643         | 38.938.643         | 40.677.217         | 42.384.112         | 43.030.663         | 43.120.339         | 43.120.339         | 43.926.675          | 45.079.419          | 45.809.684          | 45.951.599          | 544.364.758 |
| Absorption & Turnover Vacancy               | -11.307.866        | -1.381.261         | 0                  | 0                  | -565.925           | -1.148.551         | -690.444           | 0                  | 0                  | -1.869.557          | -1.223.964          | -735.778            | 0                   | -18.923.347 |
| Free Rent                                   | -2.159.192         | -1.296.702         | 0                  | 0                  | -877.183           | -574.276           | -345.222           | 0                  | 0                  | -934.779            | -611.982            | -367.889            | 0                   | -7.167.225  |
| Scheduled Base Rent                         | 21.360.959         | 35.881.444         | 38.938.643         | 38.938.643         | 39.234.109         | 40.661.286         | 41.994.997         | 43.120.339         | 43.120.339         | 41.122.339          | 43.243.472          | 44.706.017          | 45.951.599          | 518.274.186 |
| <b>Total Rental Revenue</b>                 | 21.360.959         | 35.881.444         | 38.938.643         | 38.938.643         | 39.234.109         | 40.661.286         | 41.994.997         | 43.120.339         | 43.120.339         | 41.122.339          | 43.243.472          | 44.706.017          | 45.951.599          | 518.274.186 |
| <b>Other Tenant Revenue</b>                 |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |                     |                     |             |
| Total Expense Recoveries                    | 5.003.156          | 6.775.415          | 7.095.472          | 7.186.294          | 7.181.902          | 7.175.842          | 7.348.212          | 7.561.357          | 7.658.142          | 7.437.781           | 7.647.005           | 7.830.692           | 8.057.832           | 93.959.102  |
| <b>Total Other Tenant Revenue</b>           | 5.003.156          | 6.775.415          | 7.095.472          | 7.186.294          | 7.181.902          | 7.175.842          | 7.348.212          | 7.561.357          | 7.658.142          | 7.437.781           | 7.647.005           | 7.830.692           | 8.057.832           | 93.959.102  |
| <b>Total Tenant Revenue</b>                 | 26.364.115         | 42.656.859         | 46.034.115         | 46.124.937         | 46.416.011         | 47.837.128         | 49.343.210         | 50.681.696         | 50.778.481         | 48.560.120          | 50.890.477          | 52.536.709          | 54.009.431          | 612.233.288 |
| <b>Other Revenue</b>                        |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |                     |                     |             |
| Premium - Restaurant                        | 36.000             | 36.000             | 36.814             | 37.220             | 37.220             | 37.220             | 37.220             | 37.220             | 37.220             | 37.220              | 37.220              | 37.220              | 37.220              | 481.018     |
| <b>Total Other Revenue</b>                  | 36.000             | 36.000             | 36.814             | 37.220             | 37.220             | 37.220             | 37.220             | 37.220             | 37.220             | 37.220              | 37.220              | 37.220              | 37.220              | 481.018     |
| <b>Potential Gross Revenue</b>              | 26.400.115         | 42.692.859         | 46.070.929         | 46.162.157         | 46.453.231         | 47.874.349         | 49.380.430         | 50.718.916         | 50.815.702         | 48.597.341          | 50.927.697          | 52.573.929          | 54.046.651          | 612.714.306 |
| <b>Effective Gross Revenue</b>              | 26.400.115         | 42.692.859         | 46.070.929         | 46.162.157         | 46.453.231         | 47.874.349         | 49.380.430         | 50.718.916         | 50.815.702         | 48.597.341          | 50.927.697          | 52.573.929          | 54.046.651          | 612.714.306 |
| <b>Operating Expenses</b>                   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |                     |                     |             |
| IPTU  | 1.145.575          | 1.159.093          | 1.173.118          | 1.188.134          | 1.203.342          | 1.218.745          | 1.234.345          | 1.250.144          | 1.266.146          | 1.282.353           | 1.298.767           | 1.315.391           | 1.332.228           | 16.067.381  |
| FRA   | 348.280            | 385.594            | 389.386            | 389.386            | 406.772            | 423.841            | 430.307            | 431.203            | 431.203            | 439.267             | 450.794             | 458.097             | 459.516             | 5.443.648   |
| Condominio                                  | 5.783.307          | 5.851.550          | 5.922.354          | 5.998.160          | 6.074.936          | 6.152.696          | 6.231.450          | 6.311.213          | 6.391.996          | 6.473.814           | 6.556.678           | 6.640.604           | 6.725.604           | 81.114.361  |
| <b>Total Operating Expenses</b>             | 7.277.162          | 7.396.237          | 7.484.858          | 7.575.680          | 7.685.051          | 7.795.281          | 7.896.101          | 7.992.560          | 8.089.346          | 8.195.433           | 8.306.240           | 8.414.092           | 8.517.348           | 102.625.390 |
| <b>Net Operating Income</b>                 | 19.122.952         | 35.296.622         | 38.586.070         | 38.586.477         | 38.768.180         | 40.079.067         | 41.484.329         | 42.726.356         | 42.726.356         | 40.401.908          | 42.621.458          | 44.159.837          | 45.529.304          | 510.088.916 |
| <b>Leasing Costs</b>                        |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |                     |                     |             |
| Leasing Commissions                         | 1.079.596          | 648.351            | 0                  | 0                  | 1.754.366          | 1.148.551          | 690.444            | 0                  | 0                  | 1.869.557           | 1.223.964           | 735.778             | 0                   | 9.150.608   |
| <b>Total Leasing Costs</b>                  | 1.079.596          | 648.351            | 0                  | 0                  | 1.754.366          | 1.148.551          | 690.444            | 0                  | 0                  | 1.869.557           | 1.223.964           | 735.778             | 0                   | 9.150.608   |
| <b>Total Leasing &amp; Capital Costs</b>    | 1.079.596          | 648.351            | 0                  | 0                  | 1.754.366          | 1.148.551          | 690.444            | 0                  | 0                  | 1.869.557           | 1.223.964           | 735.778             | 0                   | 9.150.608   |
| <b>Cash Flow Before Debt Service</b>        | 18.043.357         | 34.648.271         | 38.586.070         | 38.586.477         | 37.013.814         | 38.930.516         | 40.793.885         | 42.726.356         | 42.726.356         | 38.532.350          | 41.397.493          | 43.424.059          | 45.529.304          | 500.938.307 |
| <b>Cash Flow Available for Distribution</b> | 18.043.357         | 34.648.271         | 38.586.070         | 38.586.477         | 37.013.814         | 38.930.516         | 40.793.885         | 42.726.356         | 42.726.356         | 38.532.350          | 41.397.493          | 43.424.059          | 45.529.304          | 500.938.307 |



**PAINEL SOLAR**
**Cash Flow Report**

 DCC\_AP-20-66032-900123 - Portfolio\_GTIS (Amounts in BRL)  
 jun, 2021 through mai, 2034  
 17/02/2021 18:35:20

|   | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast            | Forecast            | Forecast            | Forecast            | Forecast          |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| For the Years Ending                        | Year 1<br>mai-2022 | Year 2<br>mai-2023 | Year 3<br>mai-2024 | Year 4<br>mai-2025 | Year 5<br>mai-2026 | Year 6<br>mai-2027 | Year 7<br>mai-2028 | Year 8<br>mai-2029 | Year 9<br>mai-2030 | Year 10<br>mai-2031 | Year 11<br>mai-2032 | Year 12<br>mai-2033 | Year 13<br>mai-2034 | Total             |
| <b>Rental Revenue</b>                       |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |                     |                     |                   |
| Potential Base Rent                         | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                 |
| Scheduled Base Rent                         | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                 |
| <b>Total Rental Revenue</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>0</b>            | <b>0</b>            | <b>0</b>            | <b>0</b>          |
| <b>Total Tenant Revenue</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>0</b>            | <b>0</b>            | <b>0</b>            | <b>0</b>          |
| <b>Other Revenue</b>                        |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |                     |                     |                   |
| Reimbursement solar energy                  | 551.460            | 1.311.709          | 1.355.151          | 1.355.151          | 1.355.151          | 1.355.151          | 1.355.151          | 1.355.151          | 1.355.151          | 1.355.151           | 1.355.151           | 1.355.151           | 1.355.151           | 16.769.835        |
| <b>Total Other Revenue</b>                  | <b>551.460</b>     | <b>1.311.709</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>    | <b>1.355.151</b>    | <b>1.355.151</b>    | <b>1.355.151</b>    | <b>16.769.835</b> |
| <b>Potential Gross Revenue</b>              | <b>551.460</b>     | <b>1.311.709</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>    | <b>1.355.151</b>    | <b>1.355.151</b>    | <b>1.355.151</b>    | <b>16.769.835</b> |
| <b>Effective Gross Revenue</b>              | <b>551.460</b>     | <b>1.311.709</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>    | <b>1.355.151</b>    | <b>1.355.151</b>    | <b>1.355.151</b>    | <b>16.769.835</b> |
| <b>Operating Expenses</b>                   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |                     |                     |                   |
| Energia                                     | 44.551             | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 44.551            |
| <b>Total Operating Expenses</b>             | <b>44.551</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>0</b>            | <b>0</b>            | <b>44.551</b>     |
| <b>Net Operating Income</b>                 | <b>506.909</b>     | <b>1.311.709</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>    | <b>1.355.151</b>    | <b>1.355.151</b>    | <b>1.355.151</b>    | <b>16.725.284</b> |
| <b>Cash Flow Before Debt Service</b>        | <b>506.909</b>     | <b>1.311.709</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>    | <b>1.355.151</b>    | <b>1.355.151</b>    | <b>1.355.151</b>    | <b>16.725.284</b> |
| <b>Cash Flow Available for Distribution</b> | <b>506.909</b>     | <b>1.311.709</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>   | <b>1.355.151</b>    | <b>1.355.151</b>    | <b>1.355.151</b>    | <b>1.355.151</b>    | <b>16.725.284</b> |

**GALPÃO**
**Present Value Report**

DCC\_AP-20-66032-900123 - Portfolio\_GTIS (Amounts in BRL)

17/02/2021 18:27:09

Valuation Date: jun, 2021

Discount Method: Monthly

| Analysis Period                 | Period Ending | Cash Flow Before Debt Service | P.V. of Cash Flow @ 8,25% |
|---------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|
| Year 1                          | mai-2022      | 18.043.357                    | 17.089.708                |
| Year 2                          | mai-2023      | 34.648.271                    | 30.599.504                |
| Year 3                          | mai-2024      | 38.586.070                    | 31.552.886                |
| Year 4                          | mai-2025      | 38.586.477                    | 29.148.478                |
| Year 5                          | mai-2026      | 37.013.814                    | 25.800.974                |
| Year 6                          | mai-2027      | 38.930.516                    | 25.073.305                |
| Year 7                          | mai-2028      | 40.793.885                    | 24.272.094                |
| Year 8                          | mai-2029      | 42.726.356                    | 23.505.256                |
| Year 9                          | mai-2030      | 42.726.356                    | 21.713.863                |
| Year 10                         | mai-2031      | 38.532.350                    | 18.085.361                |
| Year 11                         | mai-2032      | 41.397.493                    | 17.946.140                |
| Year 12                         | mai-2033      | 43.424.059                    | 17.386.984                |
| Totals                          |               | 455.409.004                   | 282.174.553               |
| Property Resale @ 7,00% Cap     |               | 634.158.156                   | 244.941.697               |
| Total Unleveraged Present Value |               |                               | <u>527.116.250</u>        |

## Percentage Value Distribution

|                |                |
|----------------|----------------|
| Income         | 53,53%         |
| Net Sale Price | 46,47%         |
|                | <u>100,00%</u> |

\* Results displayed are based on Forecast data only

**PAINEL SOLAR**
**Present Value Report**

DCC\_AP-20-66032-900123 - Portfolio\_GTIS (Amounts in BRL)

17/02/2021 18:36:34

Valuation Date: jun, 2021

Discount Method: Monthly

| Analysis Period                 | Period Ending | Cash Flow Before Debt Service | P.V. of Cash Flow @ 8,25% |
|---------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|
| Year 1                          | mai-2022      | 506.909                       | 484.161                   |
| Year 2                          | mai-2023      | 1.311.709                     | 1.161.112                 |
| Year 3                          | mai-2024      | 1.355.151                     | 1.108.145                 |
| Year 4                          | mai-2025      | 1.355.151                     | 1.023.690                 |
| Year 5                          | mai-2026      | 1.355.151                     | 945.672                   |
| Year 6                          | mai-2027      | 1.355.151                     | 873.600                   |
| Year 7                          | mai-2028      | 1.355.151                     | 807.021                   |
| Year 8                          | mai-2029      | 1.355.151                     | 745.516                   |
| Year 9                          | mai-2030      | 1.355.151                     | 688.698                   |
| Year 10                         | mai-2031      | 1.355.151                     | 636.211                   |
| Year 11                         | mai-2032      | 1.355.151                     | 587.724                   |
| Year 12                         | mai-2033      | 1.355.151                     | 542.932                   |
| Totals                          |               | 15.370.132                    | 9.604.483                 |
| Property Resale @ 7,00% Cap     |               | 18.875.324                    | 7.290.538                 |
| Total Unleveraged Present Value |               |                               | <u>16.895.020</u>         |

## Percentage Value Distribution

|                |                |
|----------------|----------------|
| Income         | 56,85%         |
| Net Sale Price | 43,15%         |
|                | <u>100,00%</u> |

\* Results displayed are based on Forecast data only

## Premissas e Resultados

### ANÁLISE DO FLUXO

#### PREMISSAS GERAIS

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Data de Início do Fluxo: | jun-21   |
| Data Final do Fluxo:     | mai-34   |
| Período do Fluxo:        | 12 anos  |
| Crescimento Real:        | 1,78% em 2021; 1,18% em 2022 e 2023; 1,21% em 2024 e 1,28% em diante |

#### PREMISSAS CONTRATOS

|                               |                           |      |
|-------------------------------|---------------------------|------|
| Área Locável Total:           | 153.975,16 m <sup>2</sup> | 100% |
| Área Disponível para Locação: | 78.128,32 m <sup>2</sup>  | 51%  |
| Absorção:                     | 24 meses                  |      |

Informação estratégica

#### PREMISSAS DE MERCADO

##### Premissas de Mercado

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Probabilidade de Renovação:                  | 75,00%                    |
| Aluguel de Mercado                           | R\$ 22,02 /m <sup>2</sup> |
| Prazo do novo contrato:                      | 5 anos                    |
| Meses Vagos:                                 | 3 meses                   |
| Comissão de Locação e Renovação de Contrato: | 1 mês de locação          |
| Carência                                     | 2 meses                   |

#### DESPESAS

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| IPTU                               | R\$0,62 /m <sup>2</sup> /mês              |
| FRA - Fundo de Reposição de Ativo: | 1,00% % Receita Potencial Base de Locação |
| Condomínio                         | R\$ 3,13 /m <sup>2</sup> /mês             |
| Despesa Energia                    | R\$ 44.550,86 /mês até jun/2021           |

#### PREMISSAS FINANCEIRAS

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Taxa de Desconto:                  | 8,25% ao ano |
| Taxa de Capitalização:             | 7,00% ao ano |
| Ano de Capitalização:              | 13º          |
| Comissão de venda na perpetuidade: | 2,50%        |

### RESULTADOS

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| VPL - Valor Presente Líquido: | 527.116.250,00 R\$                       |
|                               | 3.423,38 R\$/m <sup>2</sup> área locável |

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

**OBS:** Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (50%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN)."

## Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

### ANALISE DE SENSIBILIDADE – VALOR DE MERCADO PARA VENDA

|                         |       | TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%) |                 |                        |                 |                 |
|-------------------------|-------|---------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|-----------------|
|                         |       | 6,00%                     | 6,50%           | 7,00%                  | 7,50%           | 8,00%           |
| TAXA DE<br>DESCONTO (%) | 7,25% | R\$ 616.820.284           | R\$ 592.248.685 | R\$ 571.187.315        | R\$ 552.934.127 | R\$ 536.962.589 |
|                         | 7,75% | R\$ 591.721.562           | R\$ 568.483.834 | R\$ 548.565.781        | R\$ 531.303.468 | R\$ 516.198.945 |
|                         | 8,25% | R\$ 567.939.866           | R\$ 545.957.919 | <b>R\$ 527.116.250</b> | R\$ 510.786.803 | R\$ 496.498.538 |
|                         | 8,75% | R\$ 545.397.116           | R\$ 524.597.762 | R\$ 506.769.745        | R\$ 491.318.797 | R\$ 477.799.217 |
|                         | 9,25% | R\$ 524.020.281           | R\$ 504.334.907 | R\$ 487.461.729        | R\$ 472.838.308 | R\$ 460.042.815 |

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775, Cajamar/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 460.043.000,00 e R\$ 616.820.000,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R\$ 527.116.000,00** (Cenário Neutro).

### ANALISE DE SENSIBILIDADE – VALOR DO PAINEL SOLAR

|                         |       | TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%) |                |                       |                |                |
|-------------------------|-------|---------------------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------|
|                         |       | 6,00%                     | 6,50%          | 7,00%                 | 7,50%          | 8,00%          |
| TAXA DE<br>DESCONTO (%) | 7,25% | R\$ 19.620.481            | R\$ 18.889.122 | R\$ 18.262.243        | R\$ 17.718.949 | R\$ 17.243.566 |
|                         | 7,75% | R\$ 18.845.204            | R\$ 18.153.548 | R\$ 17.560.699        | R\$ 17.046.897 | R\$ 16.597.320 |
|                         | 8,25% | R\$ 18.110.110            | R\$ 17.455.831 | <b>R\$ 16.895.020</b> | R\$ 16.408.985 | R\$ 15.983.703 |
|                         | 8,75% | R\$ 17.412.831            | R\$ 16.793.751 | R\$ 16.263.111        | R\$ 15.803.223 | R\$ 15.400.821 |
|                         | 9,25% | R\$ 16.751.152            | R\$ 16.165.229 | R\$ 15.663.009        | R\$ 15.227.752 | R\$ 14.846.902 |

O **Valor do Painel Solar** do imóvel industrial localizado na Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775, Cajamar/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 14.847.000,00 e R\$ 19.620.000,00. Sendo que adotamos como **Valor do Painel Solar** do imóvel o valor de **R\$ 16.895.000,00** (Cenário Neutro).

## Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor obtido no “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, por acreditarmos representar melhor a realidade, tendo em visto que se trata de um imóvel que produz renda. Para aferição, optamos por utilizar o valor encontrado no “Método Evolutivo”.

A seguir, um demonstrativo com os valores obtidos em ambas as metodologias:

### RESUMO DE VALORES

**PROPRIEDADE: DCC (Distribution Center Cajamar) - Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775, Cajamar/SP 07790-190**

| METODOLOGIA   | VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> ) | VALOR TOTAL (R\$)     |
|---|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Fluxo de Caixa Descontado:<br/>Galpão + Painel Solar</b> | <b>3.533,00</b>                      | <b>544.011.000,00</b> |
| Método Evolutivo  | 3.430,00                             | 502.773.000,00        |
| <b>Valor de Mercado para Venda</b>                          | <b>3.533,00</b>                      | <b>544.011.000,00</b> |

## Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas nas especificações e características e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 26 de fevereiro de 2021:

**DCC - Distribution Center Cajamar**  
**Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775, Cajamar/SP**

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA**

**R\$ 544.011.000,00**

(Quinhentos e Quarenta e Quatro Milhões, Onze Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 3.533,00

**VALOR DO GALPÃO**

**R\$ 527.116.000,00**

(Quinhentos e Vinte e Sete Milhões, Cento e Dezesseis Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 3.423,00

**VALOR DOS PAINÉIS SOLARES**

**R\$ 16.895.000,00**

(Dezesseis Milhões, Oitocentos e Noventa e Cinco Mil Reais)

## Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos duas classificações:

Para o presente trabalho teremos 05 (cinco) classificações:

- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Venda de terreno, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Locação de galpões, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do Custo de Construção pelo **Método da Quantificação de Custo**;
- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Venda do ativo pelo **Método Evolutivo**; e
- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Venda do ativo pelo **Método da Capitalização da Renda** através do Fluxo de Caixa Descontado.

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

### Comparativo de Terreno - Venda

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| ITEM             | DESCRIÇÃO   | RESULTADO   | PONTOS   |
|------------------|---|---|----------|
| 1                | Caracterização do imóvel avaliando                            | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento  | 2        |
| 2                | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 5   | 2        |
| 3                | Identificação dos dados de mercado                            | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 1        |
| 4                | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores     | 0,50 a 2,00   | 2        |
| <b>SOMATÓRIA</b> |   |   | <b>7</b> |

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| GRAUS              | III   | II   | I                          |
|--------------------|---|--|----------------------------|
| Pontos Mínimos     | 10  | 6  | 4                          |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | todos, no mínimo no grau I |

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU II**

#### GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| DESCRIÇÃO  | GRAU   |       |       |
|--|--------|-------|-------|
|  | III    | II    | I     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | <=30%  | <=40% | <=50% |
| Amplitude do intervalo de confiança  | 23,22% |       |       |

**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU III**



## Comparativo de Locação de Galpão

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| ITEM             | DESCRIÇÃO   | RESULTADO   | PONTOS   |
|------------------|---|---|----------|
| 1                | Caracterização do imóvel avaliando                            | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | 2        |
| 2                | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 5   | 2        |
| 3                | Identificação dos dados de mercado                            | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | 2        |
| 4                | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores     | 0,50 a 2,00   | 2        |
| <b>SOMATÓRIA</b> |   |   | <b>8</b> |

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| GRAUS   | III   | II   | I                          |
|---|---|--|----------------------------|
| Pontos Mínimos  | 10  | 6  | 4                          |
| Itens obrigatórios  | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | todos, no mínimo no grau I |
| <b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> |   |  | <b>GRAU II</b>             |

### GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| DESCRIÇÃO  | GRAU  |       |                 |
|--|-------|-------|-----------------|
|  | III   | II    | I               |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | <=30% | <=40% | <=50%           |
| Amplitude do intervalo de confiança  |       |       | 7,46%           |
| <b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>                                 |       |       | <b>GRAU III</b> |

## Método da Quantificação de Custo

Para o “Método da Quantificação de Custo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| ITEM             | DESCRIÇÃO                  | RESULTADO  | PONTOS   |
|------------------|----------------------------|--|----------|
| 1                | Estimativa do custo direto | Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão                   | 2        |
| 2                | BDI                        | Justificado  | 2        |
| 3                | Depreciação Física         | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | 2        |
| <b>SOMATÓRIA</b> |                            |  | <b>6</b> |

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,

| GRAUS   | III                                | II                         | I                      |
|---|------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Pontos Mínimos  | 7                                  | 5                          | 3                      |
| Itens obrigatórios  | 1, com os demais no mínimo grau II | 1 e 2 no mínimo no grau II | todos no mínimo grau I |
| <b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> |                                    |                            | <b>GRAU II</b>         |

## Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| ITEM             | DESCRIÇÃO                  | RESULTADO  | PONTOS   |
|------------------|----------------------------|--|----------|
| 1                | Estimativa do custo direto | Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão                   | 2        |
| 2                | BDI                        | Justificado  | 2        |
| 3                | Depreciação Física         | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | 2        |
| <b>SOMATÓRIA</b> |                            |  | <b>6</b> |

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,

| GRAUS   | III                                | II                         | I                      |
|---|------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Pontos Mínimos  | 7                                  | 5                          | 3                      |
| Itens obrigatórios  | 1, com os demais no mínimo grau II | 1 e 2 no mínimo no grau II | todos no mínimo grau I |
| <b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> |                                    |                            | <b>GRAU II</b>         |

## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

**TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)**

| ITEM             | DESCRIÇÃO   | RESULTADO  | PONTOS    |
|------------------|---|--|-----------|
| 7.5.1.1          | Análise operacional do empreendimento               | Simplificada, com base nos indicadores operacionais              | 2         |
| 7.5.1.2          | Análise das séries históricas do empreendimento (*) | Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses | 1         |
| 7.5.1.3          | Análise setorial e diagnóstico de mercado           | Da conjuntura  | 2         |
| 7.5.1.4          | Taxas de desconto                                   | Justificada  | 2         |
| 7.5.1.5          | Escolha do modelo                                   | Determinístico   | 1         |
| 7.5.1.5.1        | Estrutura básica do fluxo de caixa                  | Completa   | 3         |
| 7.5.1.5.2        | Cenários fundamentados                              | Mínimo de 1  | 1         |
| 7.5.1.5.3        | Análise de sensibilidade                            | Simulação única com variação em torno de 10%                     | 1         |
| 7.5.1.5.4        | Análise de risco                                    | Risco justificado  | 2         |
| <b>SOMATÓRIA</b> |   |  | <b>15</b> |

(\*) Somente para empreendimento nem operação

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

| PARA IDENTIFICAR O VALOR  |   |  |                             |
|---|---|--|-----------------------------|
| Graus   | III   | II   | I                           |
| Pontos mínimos  | maior ou igual a 22   | de 13 a 21   | de 7 a 12                   |
| Restrições  | máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I | máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos | mínimo de 7 itens atendidos |
| <b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> |   |  | <b>GRAU II</b>              |

## Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos faturais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “*in loco*” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

## Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

---

Diego Melo

Consultor - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul



## Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

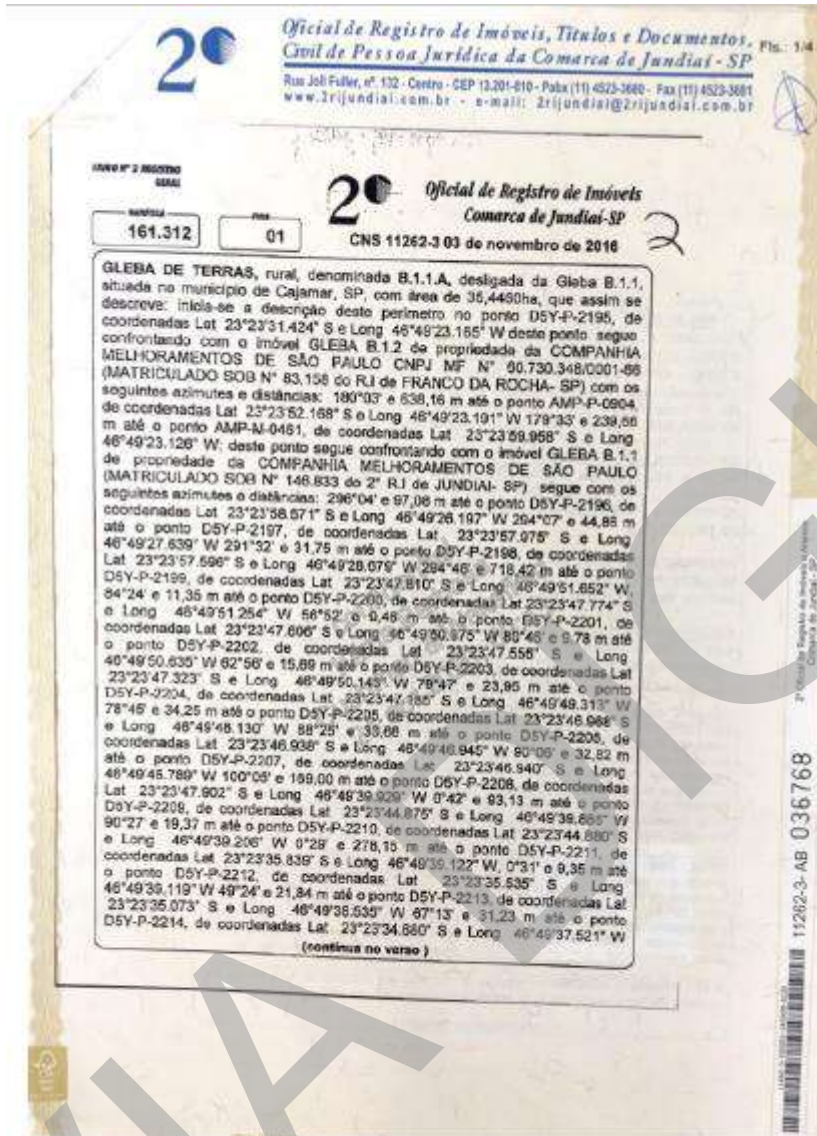
Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

## Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL

MATRÍCULA



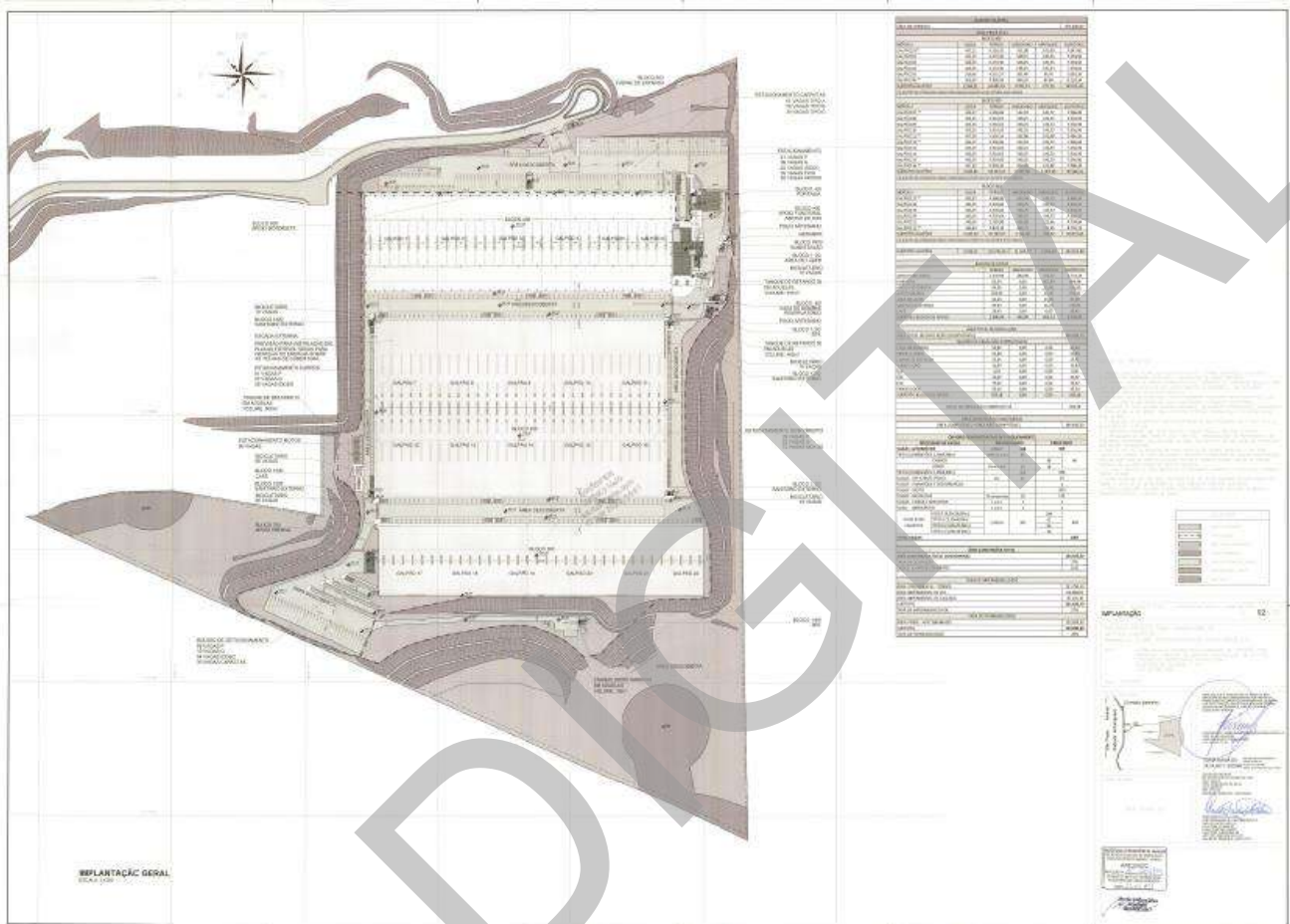


**QUADRO DE ÁREAS**

| QUADRO DE ÁREAS  |                 |                   |                  |                 |                   |
|--|-----------------|-------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| ÁREA DO TERRENO  |                 |                   |                  |                 | 354.460,00        |
| ÁREA PRIVATIVA   |                 |                   |                  |                 |                   |
| BLOCO 100  |                 |                   |                  |                 |                   |
| MÓDULO   | DOCA            | TÉRREO            | MEZANINO         | MARQUISE        | SUBTOTALS         |
| GALPÃO 01 **   | 437,11          | 6.516,91          | 551,98           | 141,60          | 7.647,60          |
| GALPÃO 02  | 433,55          | 6.472,50          | 548,25           | 140,53          | 7.594,83          |
| GALPÃO 03  | 433,55          | 6.472,50          | 548,25           | 140,53          | 7.594,83          |
| GALPÃO 04  | 433,55          | 6.472,50          | 548,25           | 140,53          | 7.594,83          |
| GALPÃO 05  | 259,40          | 4.351,57          | 365,46           | 85,76           | 5.063,19          |
| GALPÃO 06 **   | 263,05          | 4.395,93          | 369,32           | 87,84           | 5.116,14          |
| <b>SUBTOTAL GALPÕES</b>  | <b>2.260,21</b> | <b>34.681,91</b>  | <b>2.931,51</b>  | <b>737,79</b>   | <b>40.611,42</b>  |
| [*] GALPÕES DE EXTREMIDADE ÁREAS CONSIDERADAS A PARTIR DA FACE EXTERNA DA ALVENARIA. |                 |                   |                  |                 |                   |
| BLOCO 200  |                 |                   |                  |                 |                   |
| MÓDULO   | DOCA            | TÉRREO            | MEZANINO         | MARQUISE        | SUBTOTALS         |
| GALPÃO 07 **   | 433,57          | 5.959,69          | 552,10           | 140,72          | 7.086,08          |
| GALPÃO 08  | 433,55          | 5.914,63          | 548,25           | 140,53          | 7.036,96          |
| GALPÃO 09  | 433,55          | 5.914,63          | 548,25           | 140,53          | 7.036,96          |
| GALPÃO 10  | 433,55          | 5.914,63          | 548,25           | 140,53          | 7.036,96          |
| GALPÃO 11 **   | 437,20          | 5.955,14          | 552,08           | 141,68          | 7.086,10          |
| GALPÃO 12 **   | 433,57          | 5.959,69          | 552,10           | 140,72          | 7.086,08          |
| GALPÃO 13  | 433,55          | 5.914,63          | 548,25           | 140,53          | 7.036,96          |
| GALPÃO 14  | 433,55          | 5.914,63          | 548,25           | 140,53          | 7.036,96          |
| GALPÃO 15  | 433,55          | 5.914,63          | 548,25           | 140,53          | 7.036,96          |
| GALPÃO 16 **   | 437,20          | 5.955,14          | 552,08           | 141,68          | 7.086,10          |
| <b>SUBTOTAL GALPÕES</b>  | <b>4.342,84</b> | <b>59.317,42</b>  | <b>5.497,86</b>  | <b>1.407,98</b> | <b>70.566,12</b>  |
| [*] GALPÕES DE EXTREMIDADE ÁREAS CONSIDERADAS A PARTIR DA FACE EXTERNA DA ALVENARIA. |                 |                   |                  |                 |                   |
| BLOCO 300  |                 |                   |                  |                 |                   |
| MÓDULO   | DOCA            | TÉRREO            | MEZANINO         | MARQUISE        | SUBTOTALS         |
| GALPÃO 17 **   | 433,57          | 4.560,00          | 552,04           | 140,73          | 5.686,34          |
| GALPÃO 18  | 433,55          | 4.524,64          | 548,25           | 140,53          | 5.646,97          |
| GALPÃO 19  | 433,55          | 4.524,64          | 548,25           | 140,53          | 5.646,97          |
| GALPÃO 20  | 433,55          | 4.524,64          | 548,25           | 140,53          | 5.646,97          |
| GALPÃO 21  | 346,49          | 3.787,80          | 456,89           | 113,66          | 4.704,84          |
| GALPÃO 22 **   | 346,49          | 3.824,19          | 460,72           | 113,85          | 4.745,25          |
| <b>SUBTOTAL GALPÕES</b>  | <b>2.427,20</b> | <b>25.745,91</b>  | <b>3.114,40</b>  | <b>789,83</b>   | <b>32.077,34</b>  |
| [*] GALPÕES DE EXTREMIDADE ÁREAS CONSIDERADAS A PARTIR DA FACE EXTERNA DA ALVENARIA. |                 |                   |                  |                 |                   |
| <b>SUBTOTAL GALPÕES</b>  | <b>9.030,25</b> | <b>119.745,23</b> | <b>11.543,77</b> | <b>2.935,60</b> | <b>143.254,88</b> |

| BLOCOS DE APOIO                       |                 |               |               |                   |
|---------------------------------------|-----------------|---------------|---------------|-------------------|
|                                       | TÉRREO          | MEZANINO      | MARQUISE      | SUBTOTALS         |
| APOIO FUNCIONAL                       | 1.137,59        | 482,06        | 152,51        | 1.772,16          |
| PORTARIA                              | 82,54           | 0,00          | 601,84        | 684,38            |
| APOIO MOTORISTA                       | 84,00           | 0,00          | 21,60         | 105,60            |
| APOIO PREDIAL                         | 193,90          | 0,00          | 25,32         | 219,22            |
| ÁREA DE LAZER                         | 63,26           | 0,00          | 23,83         | 87,09             |
| SANITÁRIO EXTERNO                     | 99,92           | 0,00          | 31,04         | 130,96            |
| CAFÉ                                  | 29,45           | 0,00          | 0,00          | 29,45             |
| <b>SUBTOTAL BLOCOS DE APOIO</b>       | <b>1.690,66</b> | <b>482,06</b> | <b>856,14</b> | <b>3.028,86</b>   |
| ÁREA TOTAL DE EDIFICAÇÃO              |                 |               |               |                   |
| ÁREA TOTAL DE EDIFICAÇÃO (COMPUTÁVEL) |                 |               |               | 146.283,74        |
| QUADRO DE ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS       |                 |               |               |                   |
| CASA DE BOMBAS                        | 50,94           | 0,00          | 0,00          | 50,94             |
| RESERVATÓRIO                          | 54,89           | 0,00          | 0,00          | 54,89             |
| CABINE DE ENTRADA                     | 33,61           | 0,00          | 0,00          | 33,61             |
| SUBESTAÇÃO                            | 16,83           | 0,00          | 0,00          | 16,83             |
| GLP                                   | 4,92            | 0,00          | 0,00          | 4,92              |
| ETE                                   | 25,07           | 0,00          | 0,00          | 25,07             |
| ETA                                   | 79,92           | 0,00          | 0,00          | 79,92             |
| PERGOLADOS                            | 93,10           | 0,00          | 0,00          | 93,10             |
| <b>SUBTOTAL BLOCOS DE APOIO</b>       | <b>359,28</b>   | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>   | <b>359,28</b>     |
| <b>TOTAL DE ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS</b> |                 |               |               | <b>359,28</b>     |
| ÁREA CONSTRUÍDA CONDOMÍNIO            |                 |               |               |                   |
| ÁREA COMPUTÁVEL + ÁREA NÃO COMPUTÁVEL |                 |               |               | 146.643,02        |
| ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL                 |                 |               |               |                   |
| ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL CONDOMÍNIO      |                 |               |               | 146.643,02        |
| TAXA DE OCUPAÇÃO                      |                 |               |               | 37%               |
| ÍNDICE DE APROVEITAMENTO              |                 |               |               | 0,41              |
| TAXA DE IMPERMEABILIDADE              |                 |               |               |                   |
| ÁREA IMPERMEÁVEL - TÉRREO             |                 |               |               | 121.795,20        |
| ÁREA IMPERMEÁVEL DE VIA               |                 |               |               | 68.689,62         |
| ÁREA IMPERMEÁVEL DE CALÇADA           |                 |               |               | 10.135,36         |
| <b>SUBTOTAL</b>                       |                 |               |               | <b>201.620,18</b> |
| TAXA DE IMPERMEABILIDADE              |                 |               |               | 57%               |
| TAXA DE PERMEABILIDADE                |                 |               |               |                   |
| ÁREA VERDE - APP/ GRAMADO             |                 |               |               | 152.839,82        |
| <b>SUBTOTAL</b>                       |                 |               |               | <b>152.839,82</b> |
| TAXA DE PERMEABILIDADE                |                 |               |               | 43%               |

PROJETO



## IPTU


**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR**  
 IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA  
 SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

**IPTU2020**

|  |            |  |  |   |  |                                     |  |
|--|------------|--|--|---|--|-------------------------------------|--|
| Identificação<br>24412.53.53.0001.00.000 |            | Código Imóvel<br>23976                 | Bairro / Loteamento<br>EMPRESARIAL ANHANGUERA  |   |  | Lote<br>0001                        | Quadra<br>Quadra 53                    |
| <b>DATAS DE VENCIMENTO</b>               |            | Total Anual do Tributo - R\$<br>0.0000 | Área do Terreno (m²)<br>354460.00  | Valor Do m² do Terreno (R\$)<br>455.0000  | Área Total Construída (m²)<br>0.00       | Valor do m² da Construção<br>0.0000 |  |
| 1ª Un                                    | 25/01/2020 | Cota Única 10% - R\$<br>817.927,20     | Valor Venal do Terreno (R\$)<br>36352354.2200  | Valor Venal da Construção (R\$)<br>0.0000 | Valor Venal Total (R\$)<br>36352354.2200 | Alíquota do Terreno<br>2.5000       | Alíquota de Construção<br>0.0000       |
| 2ª Un                                    | 15/02/2020 |  | Testada Principal (m)<br>497.2900  | Parcela Única 10% (R\$)<br>817.927,20     | Parcela Única 5% (R\$)<br>863.367,60     | Valor Total do Imposto (R\$)        | Vencimento da 1ª Parcela<br>25/01/2020 |
| 01                                       | 25/01/2020 | Cota Única 5% - R\$<br>863.367,60      | Local do Imóvel<br>DE ACESSO - RODOVIA ANHANGUERA KM 31 SENTIDO NORTE, 800 17º Andar |   |  |                                     |  |
| 02                                       | 15/02/2020 |  | Parcela - R\$<br>75.734,00   | EMPRESARIAL ANHANGUERA                    |  |                                     |  |
| 03                                       | 15/03/2020 | Parcela - R\$<br>75.734,00             | 07750000 - Cajamar - SP  |   |  |                                     |  |
| 04                                       | 15/04/2020 |  | Data de Emissão<br>24/12/2019  | Loteamento<br>CENTRO EMPRESARIAL33        |  |                                     |  |
| 05                                       | 15/05/2020 | Parcela - R\$<br>75.734,00             | Quadra<br>Quadra 53  |   |  |                                     |  |
| 06                                       | 15/06/2020 |  | Ano Base<br>2020   | Lote<br>0001                              |  |                                     |  |
| 07                                       | 15/07/2020 | Parcela - R\$<br>75.734,00             | Local de Entrega<br>Rua ATILIO INNOCENTI, 165 SALA 86 17º Andar                      |   |  |                                     |  |
| 08                                       | 15/08/2020 |  | Exercício<br>2020  | VILA NOVA CONCEIÇÃO                       |  |                                     |  |
| 09                                       | 15/09/2020 | Parcela - R\$<br>75.734,00             | 04538000 - SÃO PAULO - SP  |   |  |                                     |  |
| 10                                       | 15/10/2020 |  | NOME DO PROPRIETÁRIO<br>CLERC - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.                    |   |  |                                     |  |
| 11                                       | 15/11/2020 | NOME DO COMPROMISSÁRIO                 |  |   | CO-RESPONSÁVEL                           |                                     |  |
| 12                                       | 15/12/2020 |  |  |   |  |                                     |  |



## Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

## **Laudo Completo de Avaliação Imobiliária**

**PREPARADO PARA:** GTIS PARTNERS

**FINALIDADE:** Registro na CVM e estabelecimento de um Fundo de Investimento Imobiliário - FII

**PROPRIEDADE:** Monange DCB, localizada na Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800 e Avenida Pirambóia, s/nº – Sítio Tamboré – Barueri/SP

**DATA:** 26 de fevereiro de 2021



São Paulo, 26 de fevereiro de 2021.

GTIS Partners  
At.: Sr. Robert McCall  
Rua Professor Atílio Innocenti, 165 – 17º andar  
São Paulo/SP

**Ref.: Relatório de Avaliação do imóvel DCB, propriedade localizada na Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800 e Avenida Pirambóia, s/nº – Sítio Tamboré – Barueri/SP.**

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 105 páginas. A publicação ou divulgação deste laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora Cushman & Wakefield e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e características e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 26 de fevereiro de 2021:

## CONCLUSÃO DE VALORES

| TIPO DE VALOR                                       | VALOR TOTAL   | VALOR UNITÁRIO                    |
|---|---|-----------------------------------|
| <b>Valor de Mercado para Venda (sem o Módulo 5)</b> | <b>R\$ 445.530.000,00</b><br>(Quatrocentos e Quarenta e Cinco Milhões, Quinhentos e Trinta Mil Reais) | <b>R\$/m<sup>2</sup> 4.924,00</b> |
| <b>Valor de Mercado para Venda (com o Módulo 5)</b> | <b>R\$ 460.222.000,00</b><br>(Quatrocentos e Sessenta Milhões, Duzentos e Vinte e Dois Mil Reais)     | <b>R\$/m<sup>2</sup> 4.482,00</b> |

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, e definições, descritas abaixo.

### Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Conforme solicitado pelo cliente, serão apresentados nesse estudo dois Valores de Mercado para Venda, onde um considera para o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado a construção do módulo 5 e outro que não considera o mesmo módulo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Diego Melo

Consultor - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul

## Resumo das Principais Características e Conclusões

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

|  |  |
|--|--|
| Tipo da propriedade:                         | Imóvel urbano, logísticos, galpões, monousuários   |
| Endereço:                                    | Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800 e Avenida Pirambóia, s/nº   |
| Data da avaliação:                           | 26 de fevereiro de 2021  |
| Data da inspeção:                            | 09 de abril de 2020  |
| Objetivo:                                    | Determinar o <b>Valor de Mercado para Venda</b> do imóvel supracitado  |
| Finalidade:                                  | Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de registro na CVM e estabelecimento de um Fundo e Investimento Imobiliário - FII. |
| Metodologias:                                | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Evolutivo e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado                         |
| Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato: | AP-20-66032-900789   |

**DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE**

|                 |                          |   |
|-----------------|--------------------------|---|
| <b>Terreno:</b> | Testada <sup>1</sup> :   | 650 / 250 / 50 m (conforme estimativas através do Google Earth Pro)                                       |
|                 | Topografia da área útil: | Muito boa - sem declividade ou plano  |
|                 | Formato:                 | Irregular   |
|                 | Área:                    | 154.914,64 m <sup>2</sup> (conforme matrículas)   |
|                 | Descrição:               | O terreno é plano e irregular, possui boa localização e o acesso pode ser feito através de três avenidas. |

**Blocos, Edificações e Benfeitorias**

|                     |                        |   |
|---------------------|------------------------|---|
| <b>Tex Courier:</b> | Área Construída Total: | 18.082,70 m <sup>2</sup> (conforme quadro de áreas) |
|                     | Estado de Conservação: | Regular - C   |
|                     | Idade Aparente:        | 15 anos   |
|                     | Vida Remanescente:     | Entre 55 e 65 anos                                  |

|                      |                        |   |
|----------------------|------------------------|---|
| <b>Leroy Merlin:</b> | Área Construída Total: | 42.032,60 m <sup>2</sup> (conforme quadro de áreas) |
|                      | Estado de Conservação: | Entre novo e regular - B                            |
|                      | Idade Aparente:        | 5 anos  |
|                      | Vida Remanescente:     | 75 anos   |

|                   |                        |   |
|-------------------|------------------------|---|
| <b>Decathlon:</b> | Área Construída Total: | 46.073,23 m <sup>2</sup> (conforme quadro de áreas) |
|                   | Estado de Conservação: | Novo - A  |
|                   | Idade Aparente:        | 0 anos  |
|                   | Vida Remanescente:     | Entre 60 e 80 anos                                  |

|                  |                        |   |
|------------------|------------------------|---|
| <b>Módulo 5:</b> | Área Construída Total: | 12.204,48 m <sup>2</sup> (conforme Projeto Arquitetônico) |
|                  | Estado de Conservação: | Novo - A  |
|                  | Idade Aparente:        | 0 anos  |
|                  | Vida Remanescente:     | 80 anos   |

**OBS.:** Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Acessibilidade:</b> | O imóvel possui boa acessibilidade, através da Avenida Piracema, Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra e Avenida Pirambóia. |
|------------------------|--|

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Vizinhança:</b> | A vizinhança é composta por imóveis predominantemente industriais e comerciais. |
|--------------------|---|

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Infraestrutura logística:</b> | A região conta com boa infraestrutura logística, fácil acesso para as principais rodovias e aeroportos, como o Aeroporto de Congonhas (CHG) e Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU) |
|----------------------------------|--|

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Transporte:</b> | O acesso a propriedade é feito através do transporte público e privado |
|--------------------|--|

|                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| <b>Melhoramentos Públicos:</b> | Infraestrutura básica disponível |
|--------------------------------|----------------------------------|

<sup>1</sup> Considerando a Avenida Piracema, Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra e Avenida Pirambóia, respectivamente.

## DOCUMENTAÇÃO

|                     |  |
|---------------------|--|
| Registros:          | Registro de Imóveis - Comarca de Barueri - SP sob a matrícula nº 210416-001 e 32651-001.   |
| Taxas e Dispendios: | Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº:<br>23212.14.64.0001.00.000.1; 23212.13.84.0100.00.000.1;<br>23212.13.84.0200.00.000.2; e 23212.13.84.0300.00.000.2. |
| Outros:             | Projeto Arquitetônico e <i>Rent Roll</i>   |

## ZONEAMENTO

|  |  |
|--|--|
| Zona:                                  | ZPEI – 2 Uso Misto (SUD A-09)                                |
| Uso:                                   | Industrial, comercial, prestação de serviço e usos especiais |
| Taxa de Ocupação:                      | 0,70   |
| Coefficiente de aproveitamento máximo: | 1,50 vezes a área de terreno                                 |

## MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro de Sítio Tamboré em Barueri, Região Metropolitana de São Paulo. O perfil ocupacional é misto. Detectamos uma tendência de predomínio de empreendimentos voltados ao comércio, indústria, serviços, logística, etc.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos. Os galpões em geral são alugados após um período de 12 meses de exposição ao mercado.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 1.070,88 e R\$ 3.191,21/m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 10.607,00 m<sup>2</sup> e 41.140,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 18,00/m<sup>2</sup> e R\$ 26,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 1.810,53 m<sup>2</sup> e 7.200,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## ANÁLISE SWOT

### PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Está localizado na Região Metropolitana de São Paulo, sendo um dos maiores polos industriais e comerciais do Estado;
- A qualidade de vida na região atrai o interesse de pessoas e empresas em estabelecer-se na cidade, o que conseqüentemente acaba gerando grande procura por imóveis.

### PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O custo de vida é elevado comparado com outras regiões, assim a população flutuante é altíssima;
- Por ser um polo industrial e comercial, em certos horários possui trânsito intenso.

## CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda  
(sem o Módulo 5):

**R\$ 445.530.000,00**

(Quatrocentos e Quarenta e Cinco Milhões, Quinhentos e Trinta Mil Reais)

**R\$/m<sup>2</sup> 4.924,00**

Valor de Mercado para Venda  
(com o Módulo 5):

**R\$ 460.222.000,00**

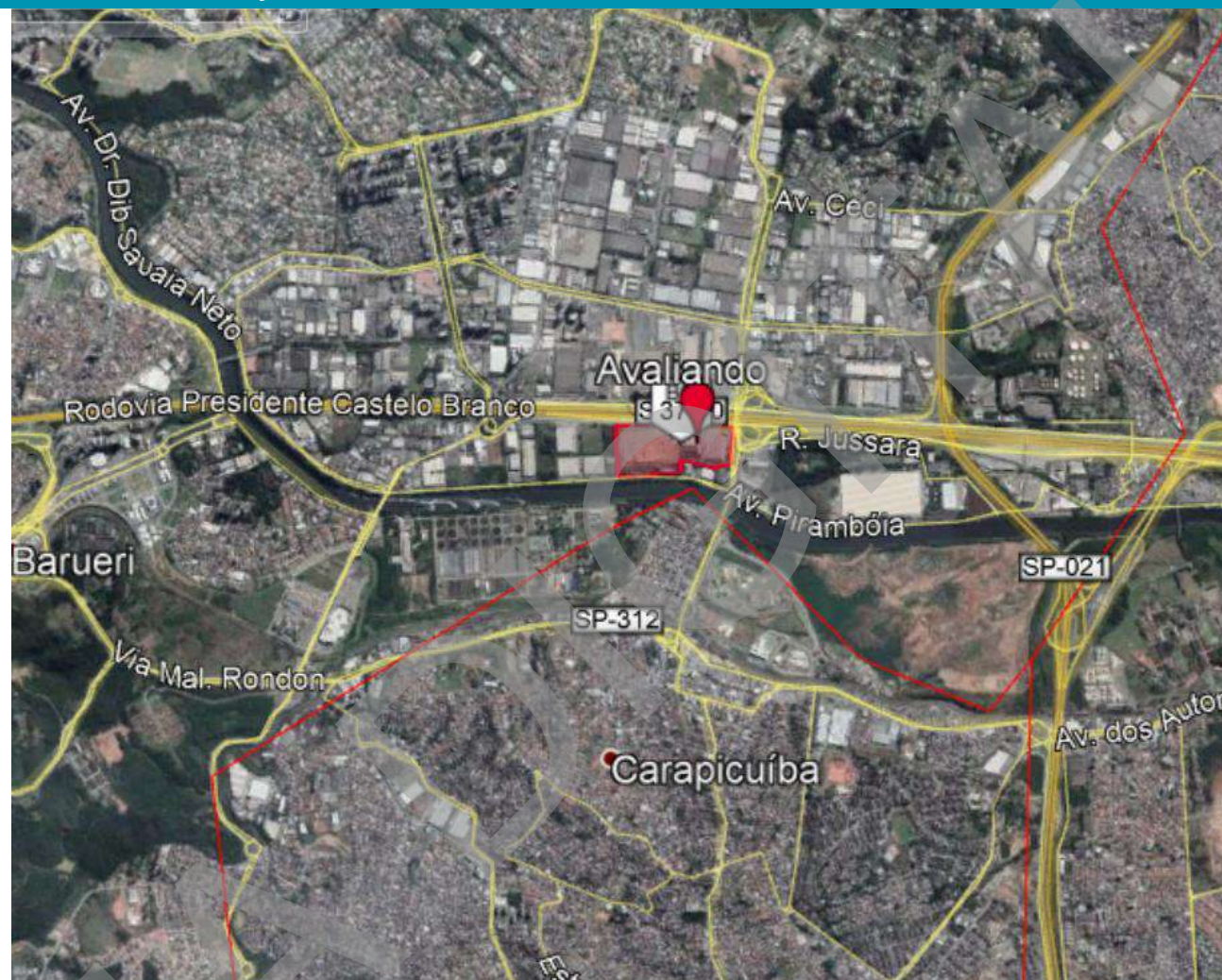
(Quatrocentos e Sessenta Milhões, Duzentos e Vinte e Dois Mil Reais)

**R\$/m<sup>2</sup> 4.482,00**



## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VISTA DA PORTARIA DA TEX COURIER E ACESSO 2 DA LEROY MERLIN



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DO ESTACIONAMENTO DA TEX COURIER



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DO PÁTIO DA TEX COURIER



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA DO GALPÃO DA TEX COURIER



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DO FUNDO DO GALPÃO DA TEX COURIER



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DAS DOCAS E RESERVATÓRIO DA TEX COURIER



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA VIA DE ACESSO PRINCIPAL DA LEROY MERLIN



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DO ACESSO À LEROY MERLIN



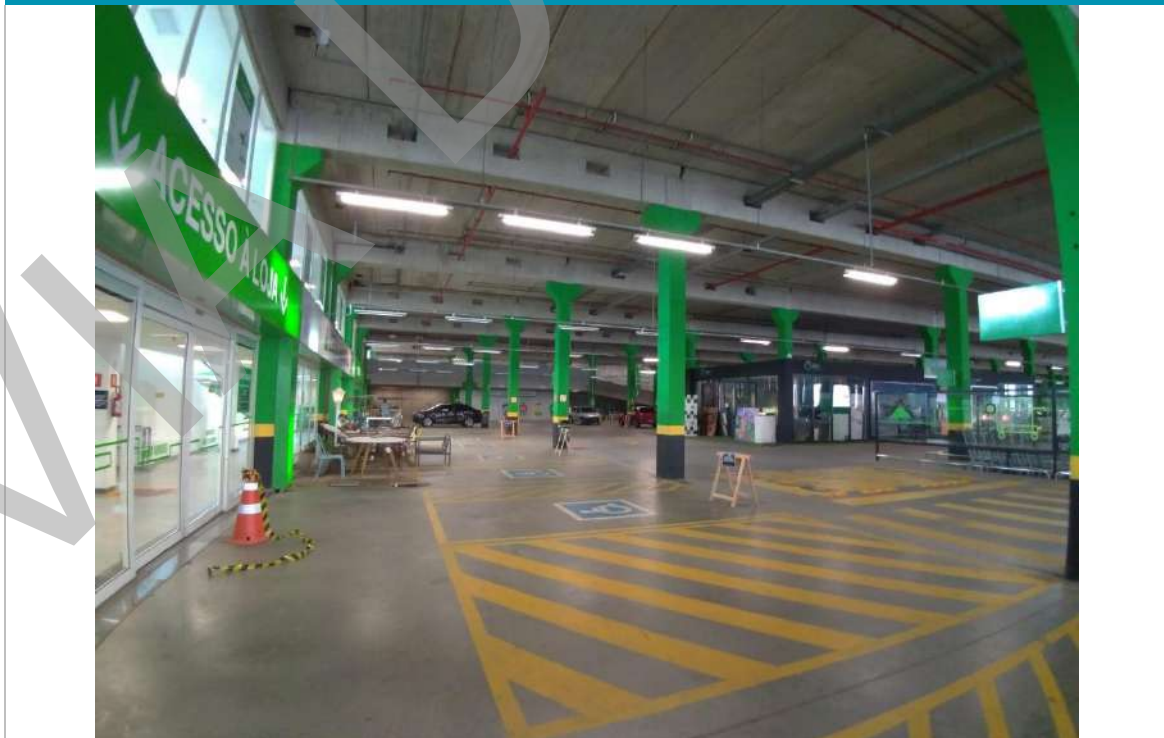
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA ENTRADA E SAÍDA DO GALPÃO DA LEROY MERLIN



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DO ESTACIONAMENTO DA LEROY MERLIN



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA LOJA DA LEROY MERLIN



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DAS DOCAS DA LEROY MERLIN



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DOS RESERVATÓRIOS DA LEROY MERLIN



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA AÉREA DA DECATHLON



Fonte: Cushman & Wakefield



VISTA DAS DOCAS DA DECATHLON



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA RAMPA PARA A COBERTURA DO GALPÃO DA DECATHLON



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DAS DOCAS DA DECATHLON



Fonte: Cushman & Wakefield

DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA AÉREA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA AÉREA



Fonte: Cushman & Wakefield

## Índice

|  |       |
|--|-------|
| RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES ..... | III   |
| MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO .....              | VII   |
| ÍNDICE .....   | XVIII |
| INTRODUÇÃO .....   | 20    |
| OBJETO .....   | 20    |
| OBJETIVO .....   | 20    |
| FINALIDADE .....   | 20    |
| DESTINATÁRIO .....                                       | 20    |
| DIVULGAÇÃO DO LAUDO .....                                | 20    |
| DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO .....                   | 20    |
| PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS .....                          | 21    |
| DOCUMENTAÇÃO .....                                       | 21    |
| COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....          | 22    |
| INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL .....      | 22    |
| ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO .....                             | 23    |
| ASPECTOS GERAIS .....                                    | 24    |
| OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA .....                             | 24    |
| ACESSO .....   | 24    |
| INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA .....                           | 24    |
| CONCLUSÃO .....  | 25    |
| ANÁLISE MERCADOLÓGICA .....                              | 26    |
| CENÁRIO ECONÔMICO .....                                  | 26    |
| MERCADO DE BARUERI .....                                 | 29    |
| O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL .....                     | 35    |
| OFERTA E DEMANDA .....                                   | 35    |
| PREÇOS PRATICADOS .....                                  | 35    |
| CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE .....                  | 35    |
| ANÁLISE DA PROPRIEDADE .....                             | 36    |
| DESCRIÇÃO DO TERRENO .....                               | 36    |
| DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS .....           | 38    |

|   |            |
|---|------------|
| QUADRO DE ÁREAS .....   | 43         |
| ZONEAMENTO.....   | 44         |
| COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....   | 45         |
| <b>AVALIAÇÃO .....</b>  | <b>46</b>  |
| PROCESSO DE AVALIAÇÃO .....   | 46         |
| METODOLOGIA .....   | 46         |
| MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....   | 49         |
| VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – GALPÕES TEX COURIER E DECATHLON .....   | 57         |
| SITUAÇÃO PARADIGMA .....  | 63         |
| VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – GALPÃO LEROY MERLIN .....   | 64         |
| MÉTODO EVOLUTIVO.....   | 71         |
| DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO<br>COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO ..... | 71         |
| DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÃO .....  | 78         |
| MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO .....  | 80         |
| <b>RESUMO DE VALORES.....</b>   | <b>94</b>  |
| CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....   | 95         |
| ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....   | 96         |
| <b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>  | <b>102</b> |
| <b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO .....</b>   | <b>105</b> |
| <b>ANEXOS.....</b>  | <b>A</b>   |
| ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....   | B          |
| ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS.....   | O          |

## Introdução

### Objeto

O objeto desta avaliação é a propriedade denominada DCB, localizada na Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800 e Avenida Pirambóia, s/nº – Sítio Tamboré – Barueri/SP.

### Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel supracitado.

### Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de registro na CVM e estabelecimento de Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

**OBS.:** O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

### Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante **GTIS Partners**.

**OBS.:** Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante.

### Divulgação do Laudo

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

### Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 26 de fevereiro de 2021;
- Data da vistoria da propriedade: 09 de abril de 2020.

## Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Conforme solicitado pelo cliente, serão apresentados nesse estudo dois Valores de Mercado para Venda, onde um considera para o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado a construção do módulo 5 e outro que não considera o mesmo módulo

## Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

| MATRÍCULA                                |   |   |
|--|---|---|
| Número do Registro:                      | 210416-001, Livro nº 2 - Registro Geral   | 32651-001, Livro nº 2 - Registro Geral              |
| Cartório:                                | Registro de Imóveis de Barueri - Comarca de Barueri   | Registro de Imóveis de Barueri - Comarca de Barueri |
| Data da Matrícula:                       | 22/10/2019  | 1982  |
| Endereço do imóvel:                      | Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800, e Avenida Pirambóia, s/nº | Avenida Piramboia, s/nº - Sítio Tambore             |
| Proprietário:                            | BREFF III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I S.A.   | BREFF III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I S.A.       |
| Data da Aquisição:                       | 26/04/2019  | 04/06/2018  |
| Valor da Aquisição:                      | 142.100,00  | 5.539.188,01  |
| Área Construída (m²):                    | 48.116,74   | 0,00  |
| Área de Terreno (m²):                    | 154.914,64  | 9.038,60  |
| Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield |   |   |

| IPTU                                     |   |   |
|--|---|---|
| Número de Contribuinte:                  | 23212.14.64.0001.00.000.1; 23212.13.84.0100.00.000.1;<br>23212.13.84.0200.00.000.2                | 23212.13.84.0300.00.000.2                         |
| Prefeitura:                              | Municipal de Barueri  | Municipal de Barueri                              |
| Ano Base do Documento em Referência:     | 2019  | 2019  |
| Proprietário:                            | BREFF III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I S.A. e R S MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA | R S MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA |
| Endereço do Imóvel:                      | Avenida Fernando Cerqueira Cesar Coimbra, nº 1000 com Avenida Piramboia, s/nº - Sítio Tambore     | Avenida Piramboia, s/nº - Sítio Tambore           |
| Área Construída (m²):                    | 48.116,74   | 0,00  |
| Área de Terreno (m²):                    | 154.914,64  | 9.038,60  |
| Valor Venal do Imóvel (R\$):             | 18.364.301,79   | 559.215,76  |
| Valor do Imposto a Pagar (R\$):          | 91.821,52   | 5.592,16  |
| Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield |   |   |

## OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS Projeto Arquitetônico e Rent Roll

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

## Comentários sobre a documentação recebida

O cliente forneceu a matrícula, o IPTU, o projeto arquitetônico e o *Rent Roll*. Para composição do Valor de Mercado para Venda, utilizamos as informações do projeto arquitetônico, que contém o Quadro de Áreas, para as áreas construídas utilizadas no cálculo e a Matrícula e o IPTU para a área do terreno, os quais, aparentemente, estão compatíveis com que foi observado *in loco*.

## Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.



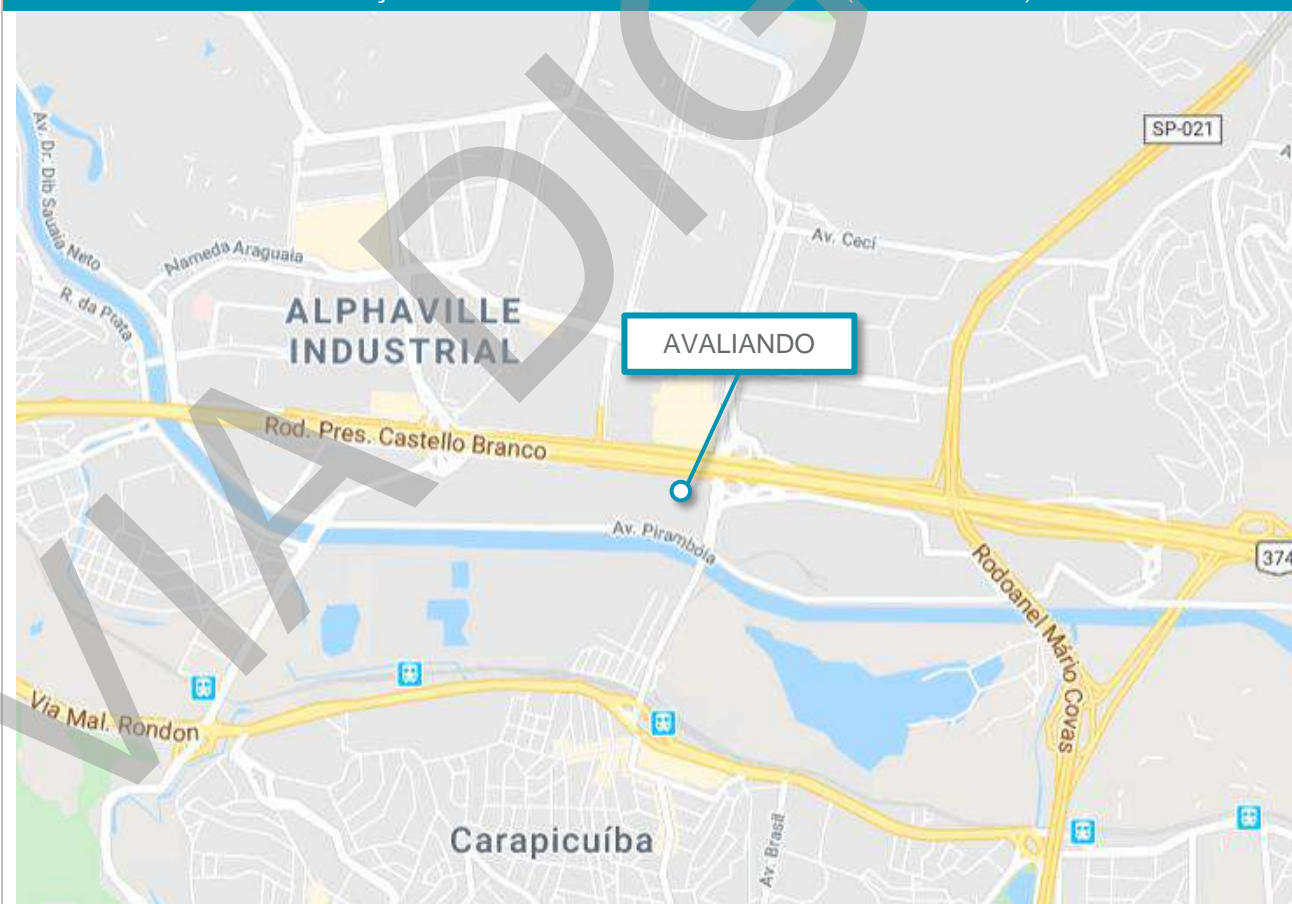
## Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se DCB, situa-se na Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800 e Avenida Pirambóia, s/nº – Sítio Tamboré – Barueri/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- Às margens da Rodovia Presidente Castello Branco;
- 1,5 km do Rodoanel Mario Covas (SP-021);
- 6 km da Rodovia dos Anhanguera;
- 9,5 km da Rodovia dos Bandeirantes;
- 11 km da Rodovia Raposo Tavares;
- 18 km da Rodovia Régis Bittencourt;
- 30 km do Aeroporto de Congonhas (CGH); e
- 30 km da Rodovia Presidente Dutra.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

## Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no Sítio Tamboré da cidade de Barueri. A região é cercada pelas regiões de Tamboré, Jardim Munhoz Junior e Jardim Helena.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Barueri de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 240.749 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 276.982 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios. Barueri também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões;
- **Fraquezas:** Por ser um polo industrial e comercial, em certos horários possui trânsito intenso.

## Ocupação circunvizinha

A ocupação circunvizinha é mista, predominantemente industrial e comercial.

## Acesso

### Nível regional

O município de Barueri faz parte da Região Metropolitana de São Paulo. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias SP-021 (Rodoanel Mario Covas); e BR-374 (Rodovia Presidente Castelo Branco).

### Nível municipal

O bairro Sítio Tamboré está localizado na porção leste do município. Os principais acessos viários a essa região são as avenidas Pirambóia, Piracema e Fernando Cerqueira César Coimbra.

### Nível local

As avenidas Pirambóia, Piracema e Fernando Cerqueira César Coimbra são asfaltadas e possuem faixas de rolamento em ambos sentidos.

Seus estados de conservação são bons, além de serem planas o que beneficia o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado em frente do imóvel, a 100 m na Avenida Piracema.

## Infraestrutura logística

A região conta com as principais rodovias e aeroportos do Estado de São Paulo. O Aeroporto de Congonhas (CHG) e o Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU), que operam voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas, localizam-se à 30 km e 50 km do imóvel, respectivamente.

## Incentivos para implantação de empresas

No local onde encontra-se o imóvel avaliando, o Município de Barueri oferece incentivos para implantação das atividades (Projeto de Lei 328/2014):

- Art. 1º. Fica a base de cálculo do ISSQN – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza incidente sobre os serviços de registros públicos, cartorários e notariais, previstos no item 21.01 da lista anexa à Lei Complementar nº 118, de 21 de novembro de 2002, reduzida para apenas uma fração do preço do serviço.
- Art. 2º. Fica a alíquota do ISSQN - Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza incidente sobre o serviço descrito no subitem 21.01 da lista anexa à Lei Complementar nº 118, de 21 de novembro de 2002, alterada para 2% (dois por cento).

Fonte: Prefeitura Municipal de Barueri

## Conclusão

O município de Barueri faz parte da Região Metropolitana de São Paulo, tornando-se atrativo para empresas que desejam fixar-se na região devido à localização privilegiada que facilita o acesso para outras regiões do Estado de São Paulo e os incentivos fiscais fornecidos para as empresas. Além disso, conta com boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios.

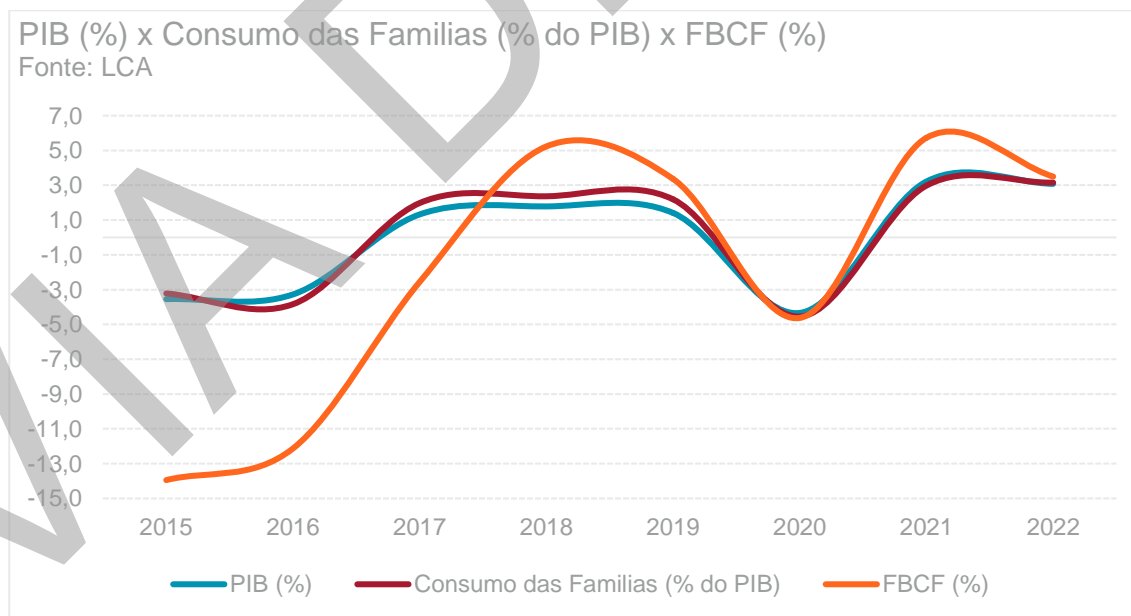
## Análise Mercadológica

### Cenário Econômico

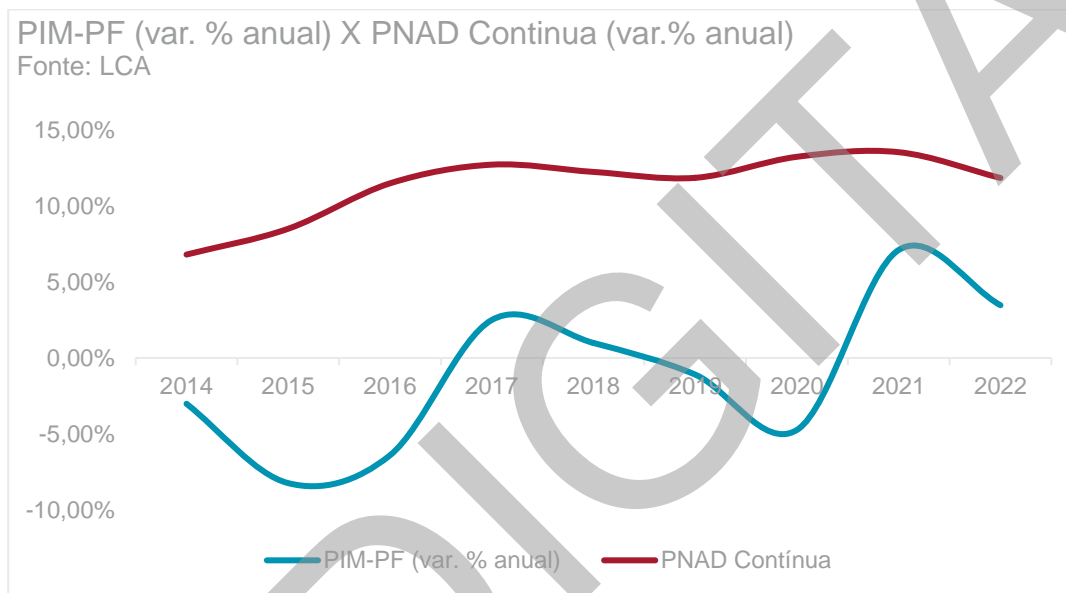
A pandemia da Covid-19 paralisou economias do mundo todo em 2020, culminando em uma recessão em escala global. Diante de uma crise sanitária, o governo tomou medidas com o intuito de resguardar a saúde dos brasileiros ao mesmo tempo em que agiram para amenizar os efeitos negativos na economia. Assim, mesmo diante de um elevado déficit fiscal, o Brasil viu seu gasto público aumentar. Vale ressaltar que apesar do auxílio emergencial ter sido essencial, o aumento do déficit fiscal em conjunto com a ausência de um plano de reestruturação econômica que limite os gastos públicos, pode provocar uma explosão da dívida pública. Dessa maneira, a taxa Selic mesmo estando em sua mínima histórica, 2% a.a, só tem condições de sustentar a dívida no curto prazo.

No entanto, apesar da retração econômica do primeiro semestre, o último semestre de 2020 mostrou sinais de recuperação e de uma retomada da confiança na economia, mesmo diante de uma segunda onda de contaminação. Por exemplo, o Índice de Confiança do Consumidor da FGV fechou o ano em 80,6, após ter atingido 59,3 em abril. Ademais, após o fechamento de grande parte do comércio ao longo do ano, o Índice de Confiança do Comércio alcançou 94,4 em dezembro, frente a marca de 64,2 em abril.

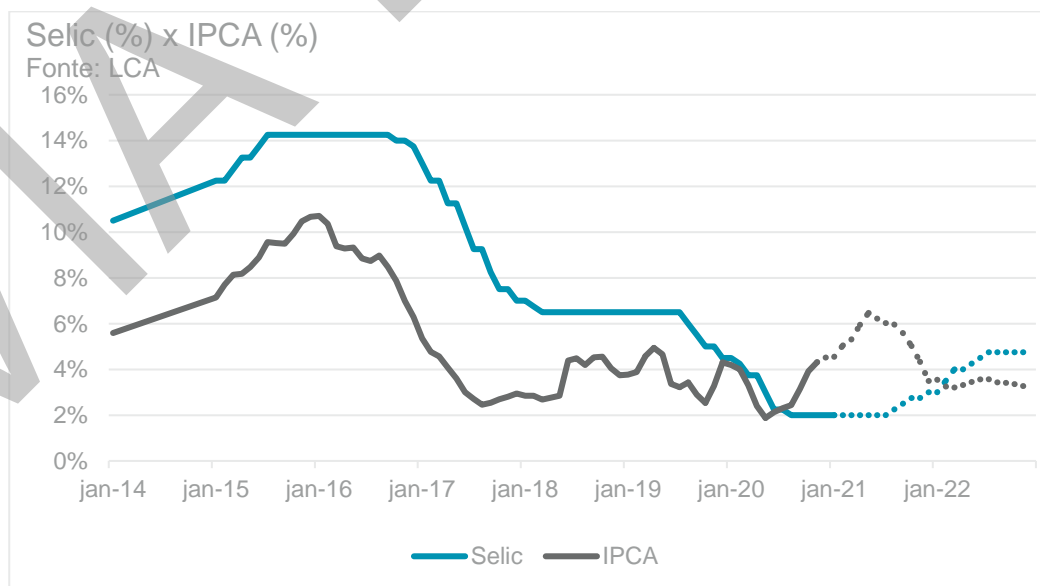
Além disso, os fundos imobiliários têm ganhado cada vez mais espaço para expansão no Brasil. Segundo dados da Anbima, eram 3,42 milhões de investidores em REIT até setembro de 2020, o que significa mais liquidez neste mercado. Além disso, foram implementados importantes instrumentos para a eficiência do mercado financeiro para os investidores em REIT, como o aluguel de cotas e a criação do primeiro ETF do IFIX.



Conforme mencionado anteriormente, a pandemia paralisou a economia mundial. Pelo lado do PIB calculado pela ótica da demanda, medidas como o *lockdown* e o simples temor de ser contaminado impediram indivíduos de manterem o usual padrão de consumo. Por sua vez, o PIB foi afetado pelo fechamento do comércio e assim produção de alguns setores apresentaram uma forte queda. No entanto, o segundo semestre foi marcado por uma recuperação dos impactos provocados pela pandemia, haja vista que o PIB aumentou 7,71% no terceiro trimestre.

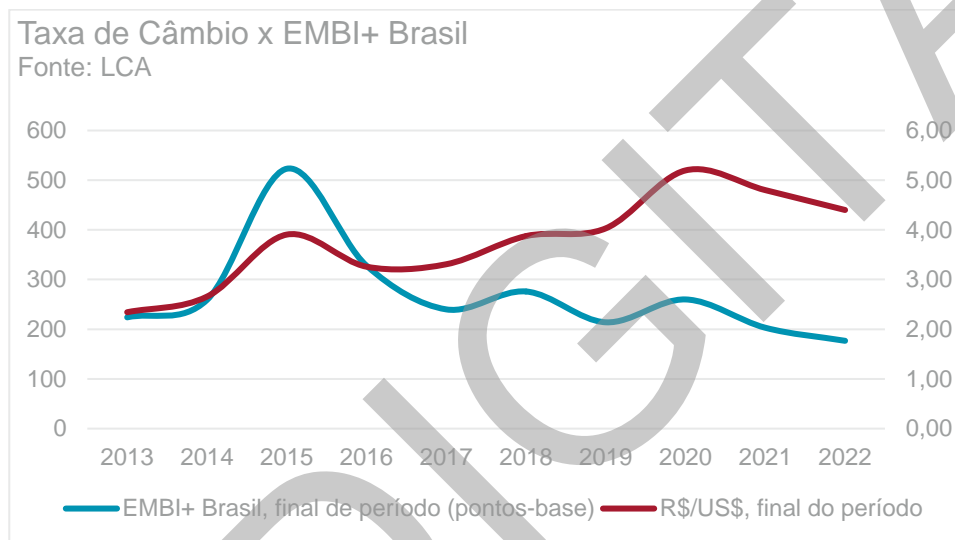


Após apresentar uma tendência de queda desde 2017, a taxa de desemprego voltou a subir chegando a 14,3% em outubro de 2020. Ademais, após sofrer retração no final de 2019, a Produção Física da Indústria Geral voltou a crescer em 2020, apresentando 2,7% de crescimento YoY em novembro de 2020.



Diante desse cenário de crise, diversos países visaram contornar os efeitos adversos implementando uma política monetária expansionista, de modo a injetar maior liquidez na economia e consequentemente evitar que o sistema financeiro entre em colapso. Assim, o Brasil atingiu a mínima histórica da Taxa Selic, com uma meta de 2% a.a.

Apesar do consumo das famílias como porcentagem do PIB estar projetado para fechar 2020 com uma redução de -4,5%, o IPCA voltou a acelerar no último trimestre e fechou 2020 acima da meta de 4%, em 4,52%, principalmente pelo câmbio desvalorizado que pressiona a oferta interna de produtos aumentando os preços de alimentos e combustíveis.



O cenário de alta volatilidade dos mercados que dependem da distribuição e eficiência da vacina acabou desfavorecendo países em desenvolvimento. Os agentes econômicos mais avessos ao risco, optaram durante o ápice da pandemia a investir em economias mais desenvolvidas gerando uma fuga de capital em mercados não centrais. Como consequência, em 2020 ocorreu uma desvalorização cambial no Brasil de 29% do real frente ao dólar, com a moeda americana valendo R\$ 5,20 em dezembro.

Portanto, o potencial risco de default devido a situação fiscal do país tornou o Brasil menos atraente, apesar do câmbio favorecer a entrada de capital. Como consequência, o EMBI+ sofreu um aumento em 2020 para 260 pontos, frente a 214 em 2019 mostrando a insegurança do investidor em relação a solvência do país.

## Projeções para a economia brasileira

| Brasil                          | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| PIB TOTAL (var, %)              | -3,5  | -3,3  | 1,3   | 1,8   | 1,4   | -4,34 | 3,22  | 3,08  |
| Taxa de Desemprego, %           | 8,51  | 11,5  | 12,73 | 12,26 | 11,87 | 13,25 | 13,56 | 11,86 |
| PMC Restrita (Volume, %)        | -4,3  | -6,3  | 2,1   | 2,3   | 1,9   | 1,83  | 2,91  | 3,06  |
| PIM-PF (var, %)                 | -8,2  | -6,4  | 2,5   | 1     | -1,1  | -4,72 | 6,96  | 3,52  |
| IPCA, %                         | 10,67 | 6,29  | 2,95  | 3,75  | 4,31  | 4,52  | 3,49  | 3,19  |
| IGP-M, %                        | 10,54 | 7,17  | -0,52 | 7,54  | 7,3   | 23,14 | 4,78  | 4,08  |
| IPA-M, % (60%)                  | 11,19 | 7,63  | -2,54 | 9,42  | 9,09  | 31,64 | 5,03  | 3,36  |
| IPC-M, % (30%)                  | 10,23 | 6,26  | 3,13  | 4,12  | 3,79  | 4,82  | 3,30  | 3,25  |
| INCC-M, % (10%)                 | 7,22  | 6,34  | 4,03  | 3,97  | 4,13  | 8,68  | 4,38  | 3,79  |
| Selic, final de período %       | 14,25 | 13,75 | 7     | 6,5   | 4,5   | 2,00  | 3,00  | 4,75  |
| R\$/US\$ (final de período)     | 3,9   | 3,26  | 3,31  | 3,87  | 4,03  | 5,20  | 4,80  | 4,40  |
| EMBI+ Brazil (final de período) | 523   | 328   | 240   | 276   | 214   | 260   | 203   | 177   |

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (21/01/2021)

## Mercado de Barueri

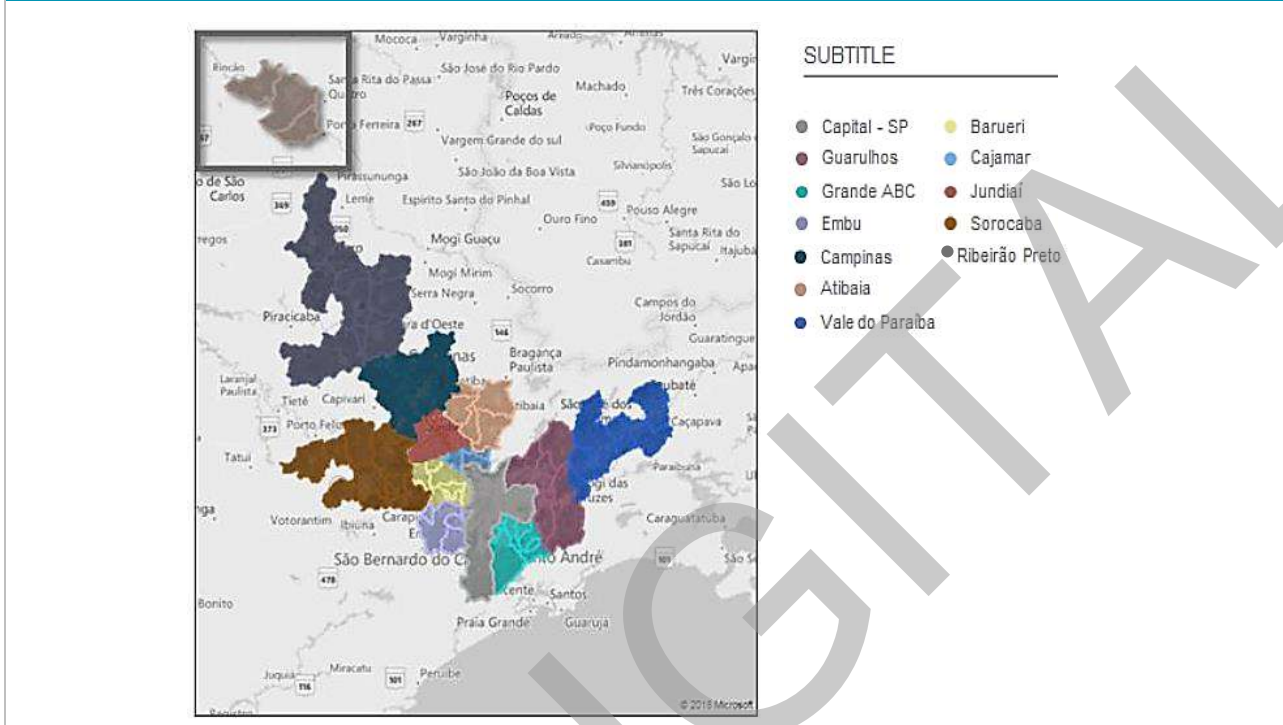
### Panorama Geral

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e também a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

### Estoque e Vacância

A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

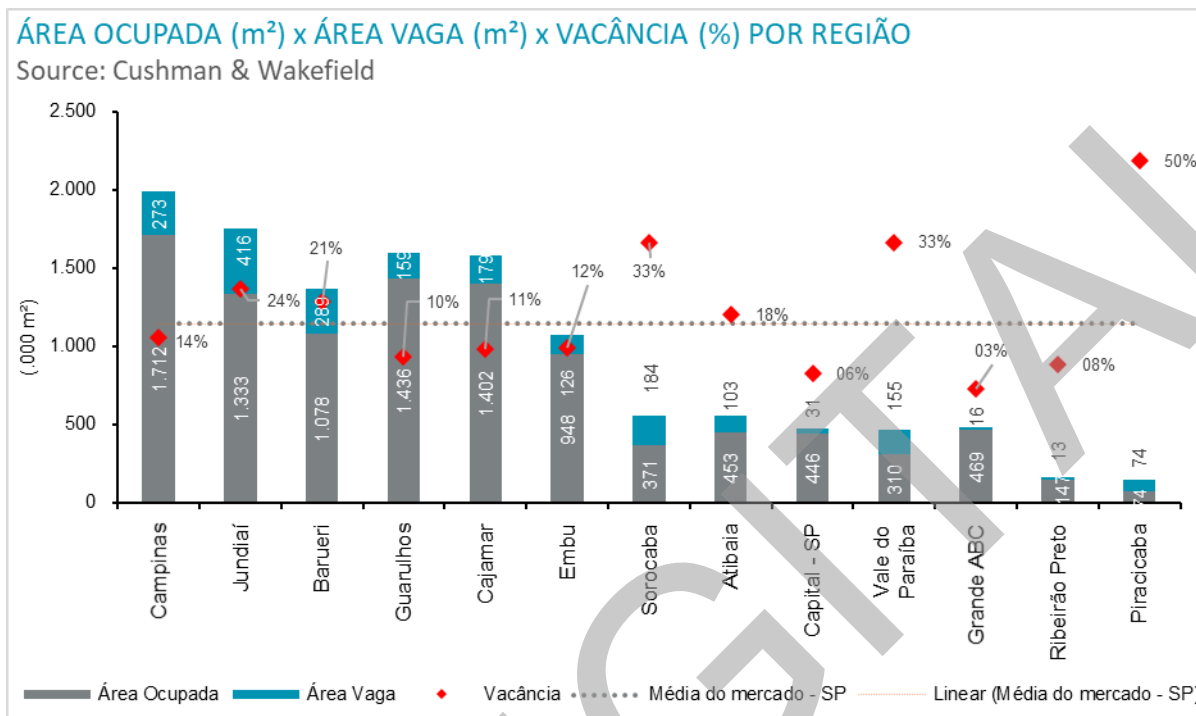
MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES (SEM ESCALA):



Fonte: Cushman & Wakefield

Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.

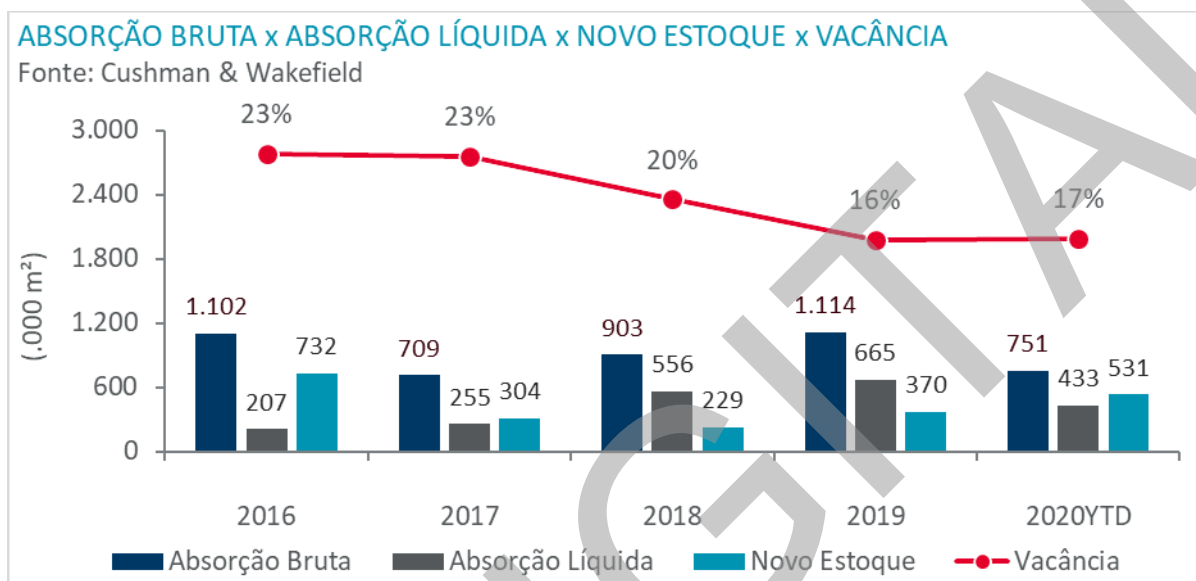




No terceiro trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 12.197.015 m<sup>2</sup> construídos de condomínios logísticos. Barueri possui o quinto maior estoque (1.366.882 m<sup>2</sup> - o que equivale a 11,2% do estado), perdendo apenas para Campinas, Jundiaí, Guarulhos e mais recentemente para Cajamar. É a região mais próxima da capital, com acesso às rodovias Castelo Branco, Raposo Tavares, Anhanguera, Rodoanel Mario Covas, Rodovia Bandeirantes, entre outras importantes vias. O crescimento de residências associado ao fato acima faz com que os terrenos sejam escassos e muito custosos, gerando um aumento no preço da locação. Atualmente a região conta com uma taxa de vacância de 21,2%, bem acima da média do mercado.

## Análise do Mercado Logístico no Estado

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observamos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que até o terceiro trimestre desse ano foram entregues 531 mil m<sup>2</sup> de novo estoque.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. Em 2019 os resultados continuaram seguindo esse curso, porém como em 2020 é esperado uma grande entrega de novo estoque, a absorção líquida pode voltar a ficar abaixo do novo estoque. Desse modo, a absorção líquida até o terceiro trimestre de 2020 foi de 433 mil m<sup>2</sup>, abaixo do novo estoque entregue até então.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram entregues por inquilinos nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como “flight to quality”, ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais

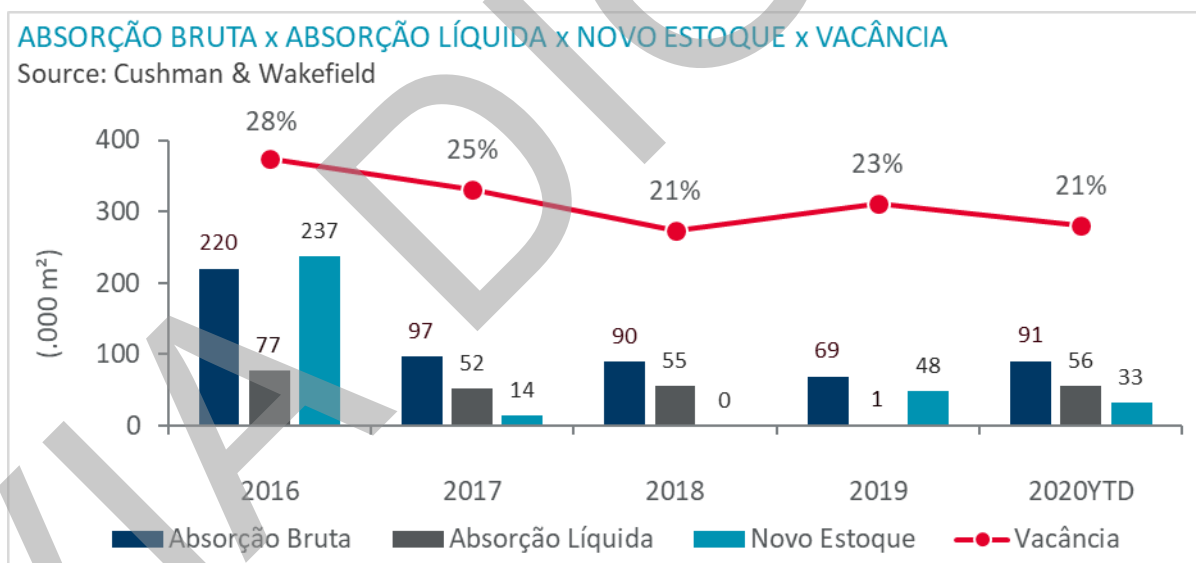
fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizarem suas operações. Muitas delas possuem plataformas online de venda e necessitam de empreendimentos melhor estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada até o terceiro trimestre de 2020 foi de 751 mil m<sup>2</sup>.

A partir de agora, o mercado logístico está ficando cada vez mais propenso a firmar seu ritmo de recuperação após a forte crise de 2016 e progredir em direção a sua expansão. São esperados níveis positivos de absorção e novas entregas para os próximos anos, decorrentes também de uma retomada da economia brasileira e da produção industrial.

## Análise do Mercado Logístico na Região

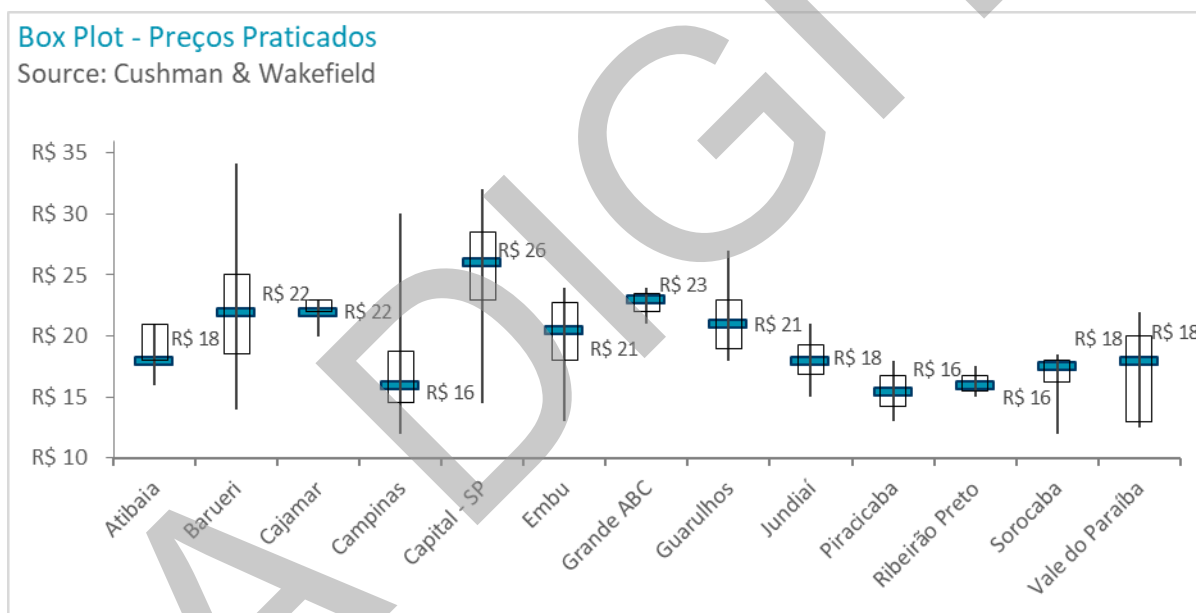
O mercado de Barueri é formado pelos municípios de Santana de Parnaíba, Osasco, Jandira, Araçariguama, Itapevi, Carapicuíba e pela própria cidade que a região leva o nome. Juntos, eles somam um total de 1.897.975 habitantes (4,2% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) para 2019.



Durante esses anos, observando os dados no gráfico, nota-se um forte movimento de “flight-to-quality” na região. Esse volume robusto de absorção bruta e novo estoque explicam esse movimento, no qual empresas buscam espaços melhores e mais novos, aproveitando os preços mais baixos após a crise. Em 2019 a região sofreu com fortes saídas de inquilinos, apontando uma absorção líquida de aproximadamente 1 mil m<sup>2</sup>, e recebeu 48 mil m<sup>2</sup> de novos empreendimentos, o que fez com que a vacância atingisse a casa dos 23%. Já em 2020, o mercado da região demonstrou uma melhora, registrando sua segunda maior absorção líquida do período analisado com 56 mil m<sup>2</sup>, além de uma entrega de 33 mil m<sup>2</sup> de novos estoques. Com isso, a taxa de vacância voltou a diminuir e atingiu os 21%, mesmo patamar registrado em 2018

## Preços Praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 3º trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. Barueri apresenta uma das maiores amplitudes nos preços praticados, com uma mediana de R\$ 22/m<sup>2</sup>. A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R\$ 18,47/m<sup>2</sup>.

## Conclusão

Como os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo estão próximos aos principais centros de consumo do país a região é a pioneira no ritmo de recuperação que vem sendo traçado pelo mercado logístico do Brasil. A tendência daqui em diante é que o mercado volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019. Sendo assim, as absorções e as novas entregas registradas até agora no ano comprovam a retomada do mercado logístico de São Paulo.

A região de Barueri apresentou uma estagnação do forte movimento de “flight-to-quality” que vinha ocorrendo com as entregas de novos empreendimentos. Diferente de 2017 e 2018, anos com entregas nulas ou pouco expressivas, em 2019 foi registrado 48,3 mil m<sup>2</sup> de novo estoque. Essas áreas estão sendo absorvidas agora em 2020, período que também apontou novas entregas. Sendo assim, até o terceiro trimestre do ano a região registrou uma absorção líquida mais robusta, ultrapassando os patamares vistos em 2018 e contribuindo para uma queda da vacância que igualou sua maior baixa registrada no período analisado.

## O mercado no entorno do imóvel

O imóvel avaliando está localizado no Bairro de Sítio Tamboré em Barueri, Região Metropolitana de São Paulo. O perfil ocupacional é misto. Detectamos uma tendência de predomínio de empreendimentos voltados ao comércio, indústria, serviços, logística, etc.

## Oferta e demanda

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos. Os galpões em geral são alugados após um período de 12 meses de exposição ao mercado.

## Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 1.070,88 e R\$ 3.191,21/m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 10.607,00 m<sup>2</sup> e 41.140,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 18,00/m<sup>2</sup> e R\$ 26,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 1.810,53 m<sup>2</sup> e 7.200,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## Considerações sobre a propriedade

A propriedade localiza-se no bairro Sítio Tamboré no Município de Barueri, Região Metropolitana de São Paulo. Conta com boa localização, bom acesso e boa infraestrutura. Devido a sua extensão e localização é possível o acesso aos imóveis através de três avenidas: Avenida Piracema, Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra e Avenida Pirambóia. Portanto, trata-se de uma propriedade atrativa para implementar, principalmente, do segmento do varejo e logístico.

## Análise da Propriedade

### Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

#### Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 154.914,64 m<sup>2</sup>;
- Acesso: O imóvel possui boa acessibilidade, Avenida Piracema, Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra e Avenida Pirambóia. O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Benfeitorias do imóvel: Pavimentação asfáltica e reservatórios;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

**DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):**



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente do empreendimento, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

## Descrição das construções e benfeitorias

### TEX COURIER (BLOCO 1) – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



| Itens                                  | Características   |
|--|---|
| Composição                             | <p>Térreo</p> <p>Recepção, administração, escritórios, restaurante, ambulatório, cozinha, docas, banheiros, área de armazenagem, máquinas e equipamentos para operação;</p> <p>Mezanino</p> <p>Escritórios, copa, banheiros e área de observação;</p> <p>Área de apoio</p> <p>Portaria, estacionamento, docas, elevadores, reservatórios, geradores e casa de bombas.</p> |
| Classificação                          | B   |
| Docas                                  | 68 docas manuais  |
| Cross Docking                          | Não   |
| Isolamento Térmico                     | Não   |
| Piso Nivelado a Laser                  | Sim   |
| Certificação Green Building            | Não   |
| Eficiência (%)                         | 70  |
| Fundações                              | Laje de concreto derramado  |
| Estrutura                              | Aço e alvenaria   |
| Andares                                | Plataforma de metal   |
| Fachada                                | Placas de concreto e metálicas  |
| Porta de Acesso de Pedestres           | Vidro e metal   |
| Esquadrias                             | Alumínio  |
| Vidros                                 | Esquadria com vidro   |
| Cobertura                              | Telhado em águas  |
| Circulação Vertical                    | Metálica  |
| Ar condicionado                        | Split   |
| Localização do Sistema de Refrigeração | Cobertura   |
| Gerador de Emergência                  | O edifício possui e atende às áreas comuns  |
| Iluminação                             | Fluorescente  |
| Segurança Contra Incêndio              | Extintores, sprinklers, hidrantes   |



|  |   |
|--|---|
| Segurança Patrimonial                  | Privado                                     |
| Capacidade do piso (T/m <sup>2</sup> ) | 6,00  |
| Pé direito (m)                         | 10,50                                       |
| <b>Principais acabamentos internos</b> |   |
| Pisos                                  | Concreto liso, elevado e porcelanato        |
| Paredes                                | Drywall, alvenaria, azulejo e pintura látex |
| Forros                                 | Aparente metálico, mineral e gesso          |

VIA DIGITAL

**LEROY MERLIN (BLOCO 2) – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES**


| Itens                                  | Características  |  |
|--|--|--|
| Composição                             | Térreo   | Recepção, administração, escritórios, restaurante, cozinha, banheiros, área de armazenagem, máquinas e equipamentos para operação; |
|  | Mezanino   | Escritórios, copa, banheiros e área de observação;   |
|  | Área de apoio  | Estacionamento, docas, elevadores, reservatórios, geradores e casa de bombas.  |
| Classificação                          | A  |  |
| Docas                                  | 5 docas automáticas                                      |  |
| Cross Docking                          | Não  |  |
| Isolamento Térmico                     | Telhado  |  |
| Piso Nivelado a Laser                  | Sim  |  |
| Certificação Green Building            | Não  |  |
| Eficiência (%)                         | 70   |  |
| Fundações                              | Laje de concreto derramado                               |  |
| Estrutura                              | Concreto armado  |  |
| Andares                                | Laje de concreto   |  |
| Fachada                                | Alvenaria  |  |
| Porta de Acesso de Pedestres           | Vidro e metal  |  |
| Esquadrias                             | Alumínio   |  |
| Vidros                                 | Esquadria com vidro                                      |  |
| Cobertura                              | Laje com calhas  |  |
| Circulação Vertical                    | Metálica   |  |
| Ar condicionado                        | Split e K7   |  |
| Localização do Sistema de Refrigeração | Térreo e cobertura                                       |  |
| Gerador de Emergência                  | O edifício possui e atende às áreas comuns               |  |
| Iluminação                             | Fluorescente   |  |
| Segurança Contra Incêndio              | Extintores, sprinklers, hidrantes e detectores de fumaça |  |
| Segurança Patrimonial                  | Privado  |  |
| Capacidade do piso (T/m <sup>2</sup> ) | 6,00   |  |

|  |  |
|--|--|
| Pé direito (m)                         | 9,40   |
| <b>Principais acabamentos internos</b> |  |
| Pisos                                  | Concreto liso e porcelanato  |
| Paredes                                | Bloco de concreto, concreto estrutural, alvenaria, azulejo e pintura látex |
| Forros                                 | Aparente metálico, mineral e gesso   |

VIA DIGITAL

**DECATHLON (BLOCO 3 em construção) – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES**


| Itens                                  | Características                      |  |
|--|--------------------------------------|--|
| Composição                             | Térreo                               | Galpão, docas, área de armazenagem, elevador, máquinas e equipamentos para operação; |
|  | Mezanino                             | Salas;   |
|  | Área de apoio                        | Estacionamento e reservatório.   |
| Classificação                          | A                                    |  |
| Docas                                  | 28 docas automáticas                 |  |
| Cross Docking                          | Não                                  |  |
| Isolamento Térmico                     | Telhado                              |  |
| Piso Nivelado a Laser                  | Sim                                  |  |
| Certificação Green Building            | Não                                  |  |
| Eficiência (%)                         | 70                                   |  |
| Fundações                              | Laje de concreto derramado           |  |
| Estrutura                              | Concreto pré-moldado                 |  |
| Andares                                | Laje de concreto                     |  |
| Fachada                                | Concreto tilt-up e Bloco de concreto |  |
| Cobertura                              | Laje plana com impermeabilização     |  |
| Localização do Sistema de Refrigeração | Natural                              |  |
| Iluminação                             | Natural                              |  |
| Segurança Contra Incêndio              | Extintores, sprinklers, hidrantes    |  |
| Segurança Patrimonial                  | Privado                              |  |
| Capacidade do piso (T/m <sup>2</sup> ) | 6,00                                 |  |
| Pé direito (m)                         | 10,70                                |  |
| <b>Principais acabamentos internos</b> |                                      |  |
| Pisos                                  | Concreto liso                        |  |
| Paredes                                | Alvenaria e Drywall                  |  |
| Forros                                 | Aparente metálico e gesso            |  |

## Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

| QUADRO DE ÁREAS                                 |                        |                  |
|---|------------------------|------------------|
| ÁREA DE TERRENO                                 | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | FONTE            |
| Área do Terreno (m <sup>2</sup> ):              | 154.914,64             | Matrícula e IPTU |
| ÁREA CONSTRUÍDA                                 |                        |                  |
| Distribuidora (Tax Courier)                     | 6.647,00               |                  |
| Distribuidora (Tax Courier)                     | 6.302,66               |                  |
| Cozinha/Refeitório/Diretoria (Tax Courier)      | 865,25                 |                  |
| Escritórios (Tax Courier)                       | 2.430,00               |                  |
| Circulação Vertical (Tax Courier)               | 181,92                 |                  |
| Serviços (Tax Courier)                          | 286,50                 |                  |
| Marquise (Tax Courier)                          | 945,00                 |                  |
| Mezanino (Tax Courier)                          | 201,39                 |                  |
| Portaria (Tax Courier)                          | 33,28                  |                  |
| Portaria – 1 (Tax Courier)                      | 189,70                 |                  |
| Retem/Arquivo Morto/Lab (Leroy Merlin)          | 1.636,28               |                  |
| Prod Alimentos - Térreo /Sup/Cob (Leroy Merlin) | 459,11                 |                  |
| Ed Comercial (Leroy Merlin)                     | 39.937,21              |                  |
| Galpão – Térreo (Decathlon)                     | 40.702,33              |                  |
| Galpão – Cobertura (Decathlon)                  | 1.183,18               |                  |
| Galpão – Docas Cobertas (Decathlon)             | 1.676,58               |                  |
| Galpão – Rampa Veículos (Decathlon)             | 811,06                 |                  |
| Galpão – Mezanino ADM (Decathlon)               | 1.217,62               |                  |
| Portaria (Decathlon)                            | 210,00                 |                  |
| Casa de Máquinas (Decathlon)                    | 21,40                  |                  |
| Cabines Primárias (Decathlon)                   | 68,20                  |                  |
| ETE (Decathlon)                                 | 116,63                 |                  |
| Guarita (Decathlon)                             | 15,96                  |                  |
| Casa de Bombas (Decathlon)                      | 50,27                  |                  |
| <b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>                    | <b>106.188,53</b>      |                  |

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

**OBS.:** As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

## Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Barueri são determinadas pela Lei Complementar N° 415, de 4 de dezembro de 2017.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro **ZPEI-2 Uso Misto (SUD A-09)**.

### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de Barueri/SP

## Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

## Restrições quanto à ZPEI-2 Uso Misto (SUD A-09)

### Usos:

Industrial, comercial, prestação de serviço e usos especiais.

### Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,70; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,50, o que significa que a área computável<sup>2</sup> não pode exceder 1,50 vezes a área do terreno.

**OBS.:** Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura de Barueri/SP.

## Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

<sup>2</sup> Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

## Avaliação

### Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

### Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

#### **Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos**

##### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

##### **Método Involutivo**

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.



### **Método Evolutivo**

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

### **Método da Capitalização da Renda**

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

## **Métodos para identificar o custo de um bem**

### **Método Comparativo Direto de Custo**

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

### **Método da Quantificação de Custo**

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

## Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

## Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

## Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

## Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar o **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado** para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, com base no Valor de Mercado para Locação obtido pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Para aferição do valor optamos pelo **Método Evolutivo**.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

*Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.*

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

### Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

#### Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

| FATOR       | CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO   |
|-------------|--|
| 1,00        | Imóvel Transacionado   |
| 0,99 - 0,95 | Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta   |
| 0,90 - 0,94 | Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado  |
| 0,80 - 0,89 | Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda   |
| ≤ 0,79      | Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado |

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

### Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

### Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

| NOTA (0 A 100) | CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO   |
|----------------|--|
| 95 - 100       | <b>Muito Bom</b> - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos   |
| 90 - 94        | <b>Bom</b> - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.  |
| 85 - 89        | <b>Regular</b> - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas. |
| 80 - 84        | <b>Ruim</b> - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.                                  |
| ≤ 0,79         | <b>Muito Ruim</b> - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.     |

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

## Fatores aplicáveis apenas a terrenos

### Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left( \frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando} \right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

### Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator Topografia = \frac{Nota da Topografia do Imóvel Avaliando}{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

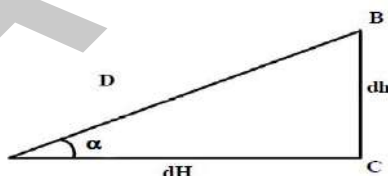
| TOPOGRAFIA                             |               |   |
|--|---------------|---|
| DECLIVIDADE (%)                        | FATOR OU NOTA | CONCEITO                                      |
| 0                                      | 1,00          | Muito Bom - sem declividade ou Plano          |
| Declive até 5%                         | 1,05          | Bom - quase plana com D <5%                   |
| Declive de 5% a 10%                    | 1,11          | Regular- Declive de 5% a 10%                  |
| Declive de 10% até 20%                 | 1,25          | Ruim- Declive de 10% até 20%                  |
| Declive de 20% a 30%                   | 1,43          | Muito Ruim- Declive de 20% a 30%              |
| Acive até 10%                          | 1,05          | Bom- Acive até 10%                            |
| Acive de 10 a 20%                      | 1,11          | Regular- Acive de 10 a 20%                    |
| Acive acima de 20%                     | 1,18          | Ruim- Acive acima de 20%                      |
| Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m   | 1,11          | Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m |
| Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m | 1,25          | Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m  |
| Acima Nível da Rua até 2,0m            | 1,00          | Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m        |
| Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m   | 1,11          | Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m |

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dH} \times 100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

### Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por ser improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

## Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

### Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

#### FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL

|    |   |
|----|---|
| FC | Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela IBAPE) |
| CA | Custo Unitário de Construção Avaliando                              |
| Ca | Custo Unitário de Construção Amostra                                |
| W  | Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final   |

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

| PADRÃO CONSTRUTIVO                      |                                    |  |                            |       |          |
|---|------------------------------------|--|----------------------------|-------|----------|
| CLASSE                                  | GRUPO                              | PADRÃO                                   | INTERVALO DE INDICES PC    |       |          |
|   |                                    |  | Inferior                   | Médio | Superior |
| 1. Residencial                          | 1.1 Barraco                        | 1.1.1 Barraco Rústico                    | 0,060                      | 0,090 | 0,120    |
|   |                                    | 1.1.2 Barraco Simples                    | 0,132                      | 0,156 | 0,180    |
|   | 1.2 Casa                           | 1.2.1 Casa Rústico                       | 0,409                      | 0,481 | 0,553    |
|   |                                    | 1.2.2 Casa Proletário                    | 0,624                      | 0,734 | 0,844    |
|   |                                    | 1.2.3 Casa Econômico                     | 0,919                      | 1,070 | 1,221    |
|   |                                    | 1.2.4 Casa Simples                       | 1,251                      | 1,497 | 1,743    |
|   |                                    | 1.2.5 Casa Médio                         | 1,903                      | 2,154 | 2,355    |
|   |                                    | 1.2.6 Casa Superior                      | 2,356                      | 2,656 | 3,008    |
|   |                                    | 1.2.7 Casa Fino                          | 3,331                      | 3,865 | 4,399    |
|   |                                    | 1.2.8 Casa Luxo                          | 4,843                      | 4,843 | 4,843    |
|   | 1.3 Apartamento                    | 1.3.1 Apartamento Econômico              | 0,600                      | 0,810 | 1,020    |
|   |                                    | 1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador  | 1,032                      | 1,266 | 1,500    |
|   |                                    | 1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador  | 1,260                      | 1,470 | 1,680    |
|   |                                    | 1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador    | 1,520                      | 1,746 | 1,980    |
|   |                                    | 1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador    | 1,692                      | 1,746 | 1,980    |
|   |                                    | 1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador | 1,992                      | 2,226 | 2,460    |
|   |                                    | 1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador | 2,172                      | 2,406 | 2,640    |
|   |                                    | 1.3.5 Apartamento Fino                   | 2,652                      | 3,066 | 3,480    |
|   | 1.3.6 Apartamento Luxo             | 3,490                                    | 3,650                      | 3,850 |          |
|   | 2. Comercial, Serviço e Industrial | 2.1 Escritório                           | 2.1.1 Escritório Econômico | 0,600 | 0,780    |
| 2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador  |                                    |  | 0,972                      | 1,206 | 1,440    |
| 2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador  |                                    |  | 1,200                      | 1,410 | 1,620    |
| 2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador    |                                    |  | 1,452                      | 1,656 | 1,860    |
| 2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador    |                                    |  | 1,632                      | 1,836 | 2,040    |
| 2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador |                                    |  | 1,872                      | 2,046 | 2,220    |
| 2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador |                                    | 2,052                                    | 2,286                      | 2,520 |          |
| 2.1.5 Escritório Fino                   |                                    | 2,532                                    | 3,066                      | 3,600 |          |
| 2.1.6 Escritório Luxo                   |                                    | 3,610                                    | 3,850                      | 4,000 |          |
| 2.2 Galpão                              |                                    | 2.2.1 Galpão Econômico                   | 0,518                      | 0,609 | 0,700    |
|   |                                    | 2.2.2 Galpão Simples                     | 0,982                      | 1,125 | 1,268    |
|   |                                    | 2.2.3 Galpão Médio                       | 1,368                      | 1,659 | 1,871    |
|   |                                    | 2.2.4 Galpão Superior                    | 1,872                      | 1,872 | 1,872    |
| 3. Especial                             |                                    | 3.1 Cobertura                            | 3.1.1 Cobertura Simples    | 0,071 | 0,142    |
|   | 3.1.2 Cobertura Médio              |  | 0,229                      | 0,293 | 0,357    |
|   | 3.1.3 Cobertura Superior           |  | 0,333                      | 0,486 | 0,639    |

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)



## Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

É importante notar que se **trata de depreciação física, e não contábil.**

### Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

#### LEGENDA

|  |     |
|--|-----|
| Fator Obsolescência                                      | Foc |
| Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1) | R   |
| Coeficiente Ross/Heidecke (TABELA 2)                     | Kd  |

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

### Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE**

|          |   |          |  |
|----------|---|----------|--|
| <b>a</b> | Novo  | <b>f</b> | Necessitando de reparos simples a importantes              |
| <b>b</b> | Entre novo e regular                            | <b>g</b> | Necessitando de reparos importantes                        |
| <b>c</b> | Regular   | <b>h</b> | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor |
| <b>d</b> | Entre regular e necessitando de reparos simples | <b>i</b> | Edificação sem valor                                       |
| <b>e</b> | Necessitando de reparos simples                 |          |  |

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

| IDADE EM<br>% DA VIDA<br>ÚTIL | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|-------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                               | a                     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2                             | 0,990                 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,246 |
| 2,5                           | 0,988                 | 0,984 | 0,963 | 0,908 | 0,809 | 0,660 | 0,468 | 0,246 |
| 3                             | 0,985                 | 0,982 | 0,960 | 0,905 | 0,807 | 0,658 | 0,467 | 0,245 |
| 3,5                           | 0,982                 | 0,979 | 0,958 | 0,903 | 0,805 | 0,656 | 0,466 | 0,244 |
| 4                             | 0,979                 | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 4,5                           | 0,977                 | 0,973 | 0,953 | 0,898 | 0,800 | 0,653 | 0,463 | 0,243 |
| 5                             | 0,974                 | 0,971 | 0,950 | 0,895 | 0,798 | 0,651 | 0,462 | 0,242 |
| 5,5                           | 0,971                 | 0,968 | 0,947 | 0,893 | 0,796 | 0,649 | 0,461 | 0,241 |
| 6                             | 0,968                 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 6,5                           | 0,966                 | 0,962 | 0,942 | 0,888 | 0,791 | 0,645 | 0,458 | 0,240 |
| 7                             | 0,963                 | 0,960 | 0,939 | 0,885 | 0,789 | 0,643 | 0,457 | 0,239 |
| 7,5                           | 0,960                 | 0,957 | 0,936 | 0,882 | 0,787 | 0,641 | 0,456 | 0,238 |
| 8                             | 0,957                 | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 8,5                           | 0,954                 | 0,951 | 0,930 | 0,877 | 0,782 | 0,637 | 0,453 | 0,237 |
| 9                             | 0,951                 | 0,948 | 0,927 | 0,874 | 0,779 | 0,635 | 0,451 | 0,236 |
| 9,5                           | 0,948                 | 0,945 | 0,924 | 0,871 | 0,777 | 0,633 | 0,450 | 0,235 |
| 10                            | 0,945                 | 0,942 | 0,921 | 0,868 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescência:

**TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO**

| CLASSE    | TIPO       | PADRÃO    | VIDA REFERENCIAL OU<br>VIDA ÚTIL (ANOS) | COEF. RESIDUAL (R)<br>EM % |
|-----------|------------|-----------|---|----------------------------|
| Comercial | Escritório | Econômico | 70                                      | 20%                        |
|           |            | Simple    | 70                                      | 20%                        |
|           |            | Médio     | 60                                      | 20%                        |
|           |            | Superior  | 60                                      | 20%                        |
|           |            | Fino      | 50                                      | 20%                        |
|           |            | Luxo      | 50                                      | 20%                        |
|           |            | Galpões   | Econômico                               | 60                         |
|           | Simple     |           | 60                                      | 20%                        |
|           | Médio      |           | 80                                      | 20%                        |
|           | Superior   |           | 80                                      | 20%                        |
|           | Coberturas | Simple    | 20                                      | 10%                        |
|           |            | Médio     | 20                                      | 10%                        |
|           |            | Superior  | 30                                      | 10%                        |

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

## Valor de Mercado para Locação – Galpões Tex Courier e Decathlon

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação** do Galpão Tex Courier, utilizado como situação paradigma o Galpão Decathlon e o Módulo 5:

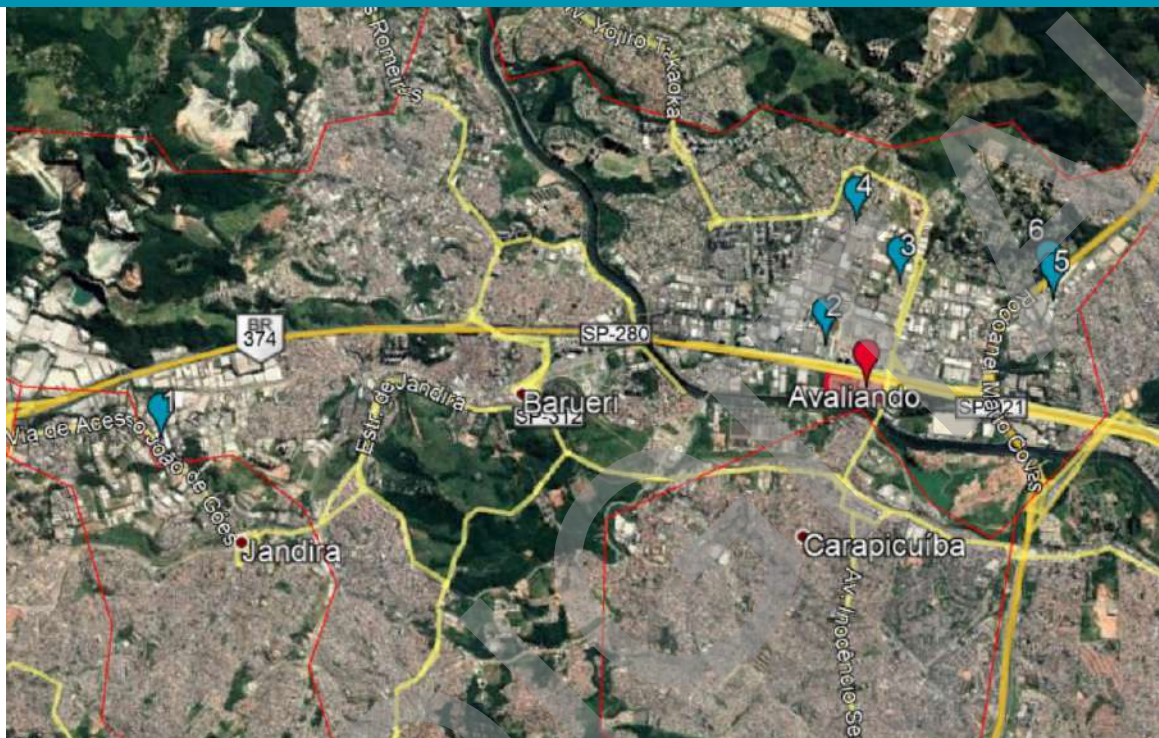
### FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

| EDIFÍCIO                             | Tax Courier |
|--------------------------------------|-------------|
| Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | 21,26       |
| Área CONSTRUÍDA                      | 18.089,70   |

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** dos galpões do imóvel em estudo.

### Análise das amostras

#### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

#### Amostra Nº 1

A propriedade denominada CD 03 - Centro de Distribuição, localizada na Via Acesso João Góes, 1400, Jardim Belval, Barueri/SP, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 5.195,32 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 20,04/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar

#### Amostra Nº 2

A propriedade denominada Business Center Tamboré, localizada na Av. Dr. Marcos Pentead de Ulhôa Rodrigues, 690, Tamboré, Barueri/SP, distante aproximadamente 0,5 km do avaliando, possui 7.200,00 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 19,07/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar

### Amostra Nº 3

A propriedade denominada Múltiplo II, localizada na Av. Piracema, 1411, Tamboré, Barueri/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 2.000,00 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 22,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 21,71/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar

### Amostra Nº 4

A propriedade denominada WLC - World Logistic Center, localizada na Al. Aruanã, 280/35, Tamboré, Barueri/SP, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 6.875,78 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 25,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 23,89/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 11 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar

#### Amostra Nº 5

A propriedade denominada CD 01 – Tamboré, localizada na Rua João Ferreira de Camargo, 1176 Jardim Mutinga, Barueri/SP, distante aproximadamente 2,5 km do avaliando, possui 1.810,53 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 19,58/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7,5 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar

#### Amostra Nº 6

A propriedade denominada Technology Park II, localizada na Av. Ceci, 1649, Tamboré, Barueri/SP, distante aproximadamente 2,5 km do avaliando, possui 6.417,84 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 26,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 23,27/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO**

|                     | ENDEREÇO  | ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²) | ÁREA CONSTRUÍDA (m²) | PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO | V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA) | INFORMANTE                  | CONTATO      | TELEFONE        |
|---------------------|---|----------------------------|----------------------|---------------------------|--|-----------------------------|--------------|-----------------|
| A                   | Monange Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800, e Avenida Pirambóia, s/nº, Barueri/SP | 154.914,64                 | 18.089,70            | -                         | -  | -                           | -            | -               |
| <b>COMPARATIVOS</b> |   |                            |                      |                           |  |                             |              |                 |
| 1                   | CD 03 - Centro de Distribuição Via João Góes, 1400, Jardim Belval - Barueri/SP  | 49.855,20                  | 5.195,32             | 93.515,76                 | 18,00  | Imovelmasa                  | Leonardo     | (11) 3299-1663  |
| 2                   | Business Center Tamboré Avenida Doutor Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, 690, Tamboré - Barueri/SP                            | 25.762,00                  | 7.200,00             | 144.000,00                | 20,00  | Business Center Tamboré     | Ramos Simões | (11) 4195-1646  |
| 3                   | Múltiplo II Avenida Piracema, 1411, Tamboré - Barueri/SP  | 277.512,00                 | 2.000,00             | 44.000,00                 | 22,00  | Múltiplo                    | Magda        | (11) 4197-5801  |
| 4                   | WLC - World Logistic Center Alameda Aruanã, 280/352, Tamboré - Barueri/SP   | 53.000,00                  | 6.875,78             | 171.894,50                | 25,00  | WLC - World Logistic Center | Paulo        | (11) 4208-2090  |
| 5                   | CD 01 - Tamboré Rua João Ferreira de Camargo, 1176, Tamboré - Barueri/SP  | 15.485,20                  | 1.810,53             | 32.589,54                 | 18,00  | Imovelmasa                  | Leonardo     | (11) 3299-1663  |
| 6                   | Technology Park II Avenida Ceci, 1649, Tamboré - Barueri/SP   | 46.209,75                  | 6.417,84             | 166.863,84                | 26,00  | Innova                      | Michele      | (11) 97226-7229 |

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO**

|                     | OFERTA | ACESSO          | DEPRECIAÇÃO    | LOCALIZAÇÃO     | PADRÃO          | VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²) | VALOR SANEADO (R\$/m²) | FATOR ACUMULADO |
|---------------------|--------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------------------|------------------------|-----------------|
| A                   | 1,00   | 1,00            | 1,00           | 1,00            | 1,00            | -                            | -                      |                 |
| <b>COMPARATIVOS</b> |        |                 |                |                 |                 |                              |                        |                 |
| 1                   | 0,90   | 1,06<br>Pior    | 0,99<br>Melhor | 1,19<br>Pior    | 1,00<br>Similar | 20,04                        | 20,04                  | 1,24            |
| 2                   | 0,90   | 1,00<br>Similar | 1,06<br>Pior   | 1,00<br>Similar | 1,00<br>Similar | 19,07                        | 19,07                  | 1,06            |
| 3                   | 0,90   | 1,00<br>Similar | 1,04<br>Pior   | 1,06<br>Pior    | 1,00<br>Similar | 21,71                        | 21,71                  | 1,10            |
| 4                   | 0,90   | 1,06<br>Pior    | 0,94<br>Melhor | 1,06<br>Pior    | 1,00<br>Similar | 23,89                        | 23,89                  | 1,06            |
| 5                   | 0,90   | 1,06<br>Pior    | 1,09<br>Pior   | 1,06<br>Pior    | 1,00<br>Similar | 19,58                        | 19,58                  | 1,21            |
| 6                   | 0,90   | 1,06<br>Pior    | 0,93<br>Melhor | 1,00<br>Similar | 1,00<br>Similar | 23,27                        | 23,27                  | 0,99            |
|                     |        |                 |                |                 |                 | <b>Média</b>                 | <b>21,26</b>           | <b>21,26</b>    |



**TRATAMENTO DE AMOSTRA - Tax Courier**

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 21,50

| HOMOGENEIZAÇÃO                               |              | SANEAMENTO                              |              |
|--|--------------|---|--------------|
| Limite Superior (+30%)                       | 27,64        | Limite Superior                         | 22,47        |
| Limite Inferior (-30%)                       | 14,88        | Limite Inferior                         | 20,04        |
| Intervalo Proposto                           | 30%          | Intervalo de confiança                  | 80%          |
| Número de Elementos                          | 6            | Significância do intervalo de confiança | 20%          |
|  |              | Amplitude do Intervalo de Confiança     | 11%          |
|  |              | Desvio Padrão                           | 2,02         |
|  |              | Distri. "t" Student                     | 1,48         |
| <b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)</b> | <b>21,26</b> | Número de Elementos Após Saneamento     | 6            |
|  |              | Coeficiente (Desvio/Mas)                | 0,09         |
|  |              | <b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b> | <b>21,26</b> |

## Situação Paradigma

Para o cálculo do unitário de locação do galpão da **Decathlon** e **Módulo 5**, foi utilizado o mesmo raciocínio de homogeneização por fatores explicado anteriormente com base no valor de locação da **Tex Courier**, utilizada como situação paradigma. Neste caso, foram aplicados os fatores depreciação e padrão, conforme tabela abaixo.

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO**

| IDENTIFICAÇÃO | ÁREA CONSTRUÍDA (m²) | DEPRECIÇÃO      | PADRÃO          | UNITÁRIO FINAL (R\$/m²) | VALOR TOTAL (R\$) | FATOR ACUMULADO |
|---------------|----------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-------------------|-----------------|
| Tax Courier   | 18.089,70            | 1,00            | 1,00            | 21,26                   | 384.560,00        | 1,00            |
| Decathlon     | 46.654,42            | 1,12<br>Melhor  | 1,12<br>Melhor  | 26,31                   | 1.227.290,00      | 1,24            |
| Modulo 5      | 12.204,48            | 1,00<br>Similar | 1,00<br>Similar | 21,26                   | 259.450,00        | 1,00            |

## Valor de Mercado para Locação – Galpão Leroy Merlin

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação** do galpão ocupado pelo Leroy Merlin:

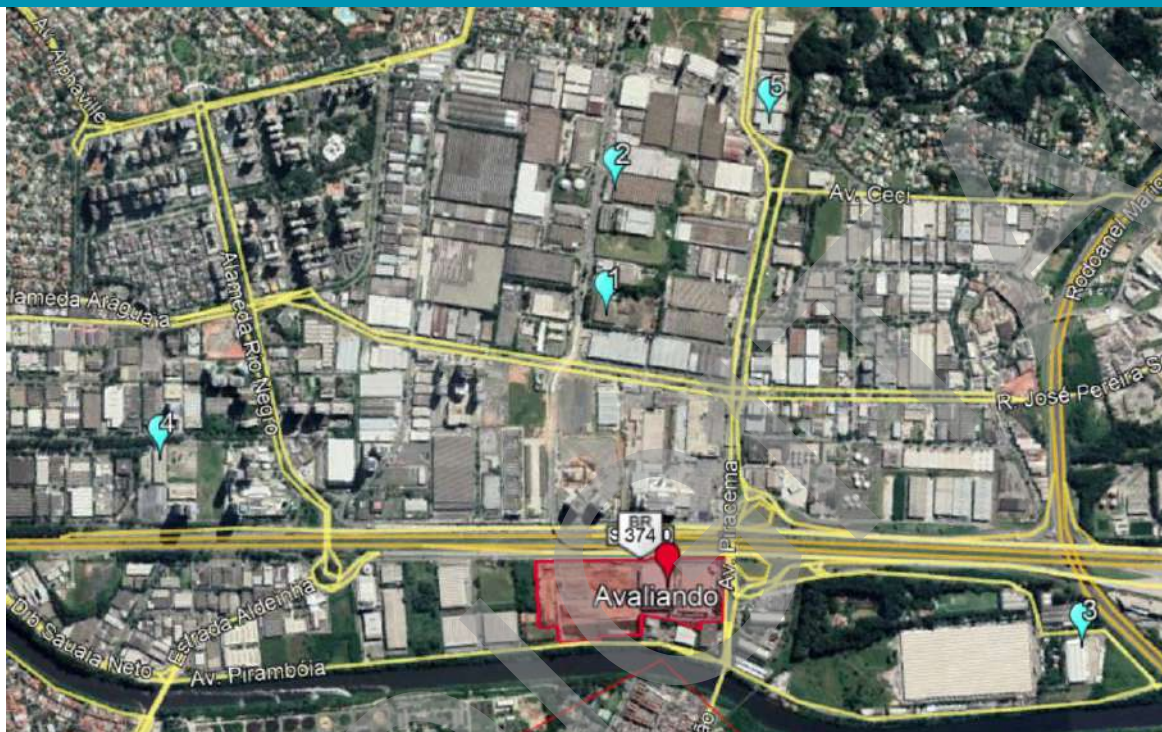
### FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

| EDIFÍCIO                             | Leroy Merlin |
|--------------------------------------|--------------|
| Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | 34,47        |
| Área CONSTRUÍDA                      | 25.739,90    |

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** dos galpões do imóvel em estudo.

### Análise das amostras

#### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

#### Amostra Nº 1

A propriedade localizada na Av. Tucunaré, 222, Tamboré, Barueri/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 11.800,00 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 35,27/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 41,90/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ÁREA: Menor
- PADRÃO: Inferior
- DEPRECIACÃO: Inferior
- LOCALIZAÇÃO: Inferior

#### Amostra Nº 2

A propriedade localizada na Av. Tucunaré, 500, Tamboré, Barueri/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 19.720,00 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,65/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 25,72/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 9,5 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ÁREA: Menor
- PADRÃO: Inferior
- DEPRECIACÃO: Inferior
- LOCALIZAÇÃO: Inferior

### Amostra Nº 3

A propriedade localizada na Rua Jussara, 1422, Jardim Santa Cecília, Barueri/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 10.188,00 m<sup>2</sup> de área construída.



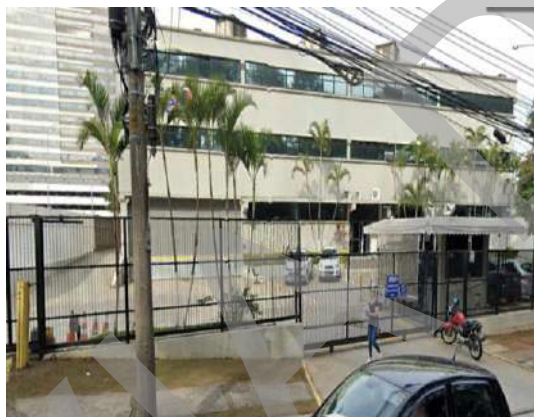
O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 23,54/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 38,73/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ÁREA: Menor
- PADRÃO: Inferior
- DEPRECIÇÃO: Inferior
- LOCALIZAÇÃO: Inferior

### Amostra Nº 4

A propriedade localizada na Al. Tocantins, 425, Tamboré, Barueri/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 5.500,00 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 33,76/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 36,96/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ÁREA: Menor
- PADRÃO: Inferior
- DEPRECIÇÃO: Inferior
- LOCALIZAÇÃO: Inferior

#### Amostra Nº 5

A propriedade localizada na Avenida Aruanã, 911, Tamboré, Barueri/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 6.661,00 m<sup>2</sup> de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 23,91/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 29,03/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7,5 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ÁREA: Menor
- PADRÃO: Inferior
- DEPRECIACÃO: Inferior
- LOCALIZAÇÃO: Inferior



| CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO |  |                            |                      |  |                    |               |                        |                    |   |            |                 |           |                    |                    |
|---|--|----------------------------|----------------------|--|--------------------|---------------|------------------------|--------------------|---|------------|-----------------|-----------|--------------------|--------------------|
| ENDEREÇO  | TIPO DE IMÓVEL   | ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²) | ÁREA (m²) / TIPO     | SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²) | TÉRREO / LOJA (M²) | MEZANINO (M²) | TÉRRENO EXCEDENTE (M²) | PREÇO PEDIDO (R\$) | V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE) | INFORMANTE | CONTATO         | TELEFONE  | TIPO DE NEGOCIAÇÃO | DATA DA INFORMAÇÃO |
| A   | Leroy Merlin - 0 0 0, Alphaville - Barueri / SP        | 14.461,68                  | 25.740,00 BOMA       |  | 10.672,46          |               | 14.461,68              | 605,86             | 0,00  | -          | -               | -         | -                  | -                  |
| COMPARATIVOS  |  |                            |                      |  |                    |               |                        |                    |   |            |                 |           |                    |                    |
| 1   | Avenida, Tucunaré, 222, Tamboré, Barueri / SP          | 33.390,00                  | 11.800,00 Construída |  | 3.000,00           |               | 8.800,00               | 0,00               | 24.590,00   | 450.000,00 | Invictus        | Vânia     | (11) 4316-1009     | Oferta nov-20      |
| 2   | Avenida, Tucunaré, 500, Tamboré, Barueri / SP          | 27.000,00                  | 19.720,00 Construída |  | 3.020,00           |               | 16.700,00              | 0,00               | 10.300,00   | 397.214,00 | Sol             | Fábio     | (11) 4316-1009     | Oferta nov-20      |
| 3   | Rua, Jussara, 1422, Jardim Santa Cecília, Barueri / SP | 25.000,00                  | 10.188,00 Construída |  | 500,00             |               | 9.688,00               | 0,00               | 15.312,00   | 270.000,00 | Display         | Marco     | (11) 3284-5199     | Oferta nov-20      |
| 4   | Alameda, Tocantins, 425, Tamboré, Barueri / SP         | 6.850,00                   | 5.500,00 Construída  |  | 1.500,00           |               | 4.000,00               | 0,00               | 2.850,00  | 170.000,00 | Galpões Almeida | Massaharu | (11) 94766-0370    | Oferta nov-20      |
| 5   | Avenida, Aruanã, 991, Tamboré, Barueri / SP            | 10.000,00                  | 6.661,00 Construída  |  | 761,00             |               | 5.900,00               | 0,00               | 4.100,00  | 160.000,00 | Ronaldo Farias  | Ronaldo   | (11) 5929-8989     | Oferta nov-20      |

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO**

|              | OFERTA | ÁREA       | PADRÃO        | DEPRECIACÃO   | LOCALIZAÇÃO   | FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO | VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²) | VALOR SANEADO (R\$/m²) |
|--------------|--------|------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|------------------------------|------------------------|
| A            | 1,00   | 1,00       | 1,00          | 1,00          | 1,00          |                         | -                            | -                      |
| COMPARATIVOS |        |            |               |               |               |                         |                              |                        |
| 1            | 0,90   | 0,94 Menor | 1,13 Inferior | 1,13 Inferior | 1,11 Inferior | 1,32                    | 41,90                        | 41,90                  |
| 2            | 0,90   | 0,99 Menor | 1,21 Inferior | 1,07 Inferior | 1,11 Inferior | 1,38                    | 25,72                        | 25,72                  |
| 3            | 0,90   | 0,93 Menor | 1,31 Inferior | 1,41 Inferior | 1,18 Inferior | 1,83                    | 38,73                        | 38,73                  |
| 4            | 0,90   | 0,84 Menor | 1,13 Inferior | 1,13 Inferior | 1,11 Inferior | 1,22                    | 36,96                        | 36,96                  |
| 5            | 0,90   | 0,87 Menor | 1,21 Inferior | 1,09 Inferior | 1,18 Inferior | 1,35                    | 29,03                        | 29,03                  |
|              |        |            |               |               |               | <b>Média</b>            | <b>34,47</b>                 | <b>34,47</b>           |

**TRATAMENTO DE AMOSTRA - Leroy Merlin**

 Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 34,47

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Limite superior(30%) 44,81

Limite inferior (30%) 24,13

Intervalo Proposto 30,00%

Número de Elementos 5

 Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m<sup>2</sup>) 34,47

**SANEAMENTO**

Limite Superior 39,14

Limite Inferior 29,80

Intervalo de confiança 80%

Significância do intervalo de confiança 20%

Amplitude do Intervalo de Confiança 27%

Desvio Padrão 6,81

Distri. "t" Student 1,53

Número de Elementos Após Saneamento 5

Coeficiente (Desvio/Mas) 0,20

**Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>) 34,47**



## Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

## Determinação do Valor de Mercado para Venda do terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. A metodologia foi descrita na seção anterior.

A metodologia foi descrita na seção anterior.

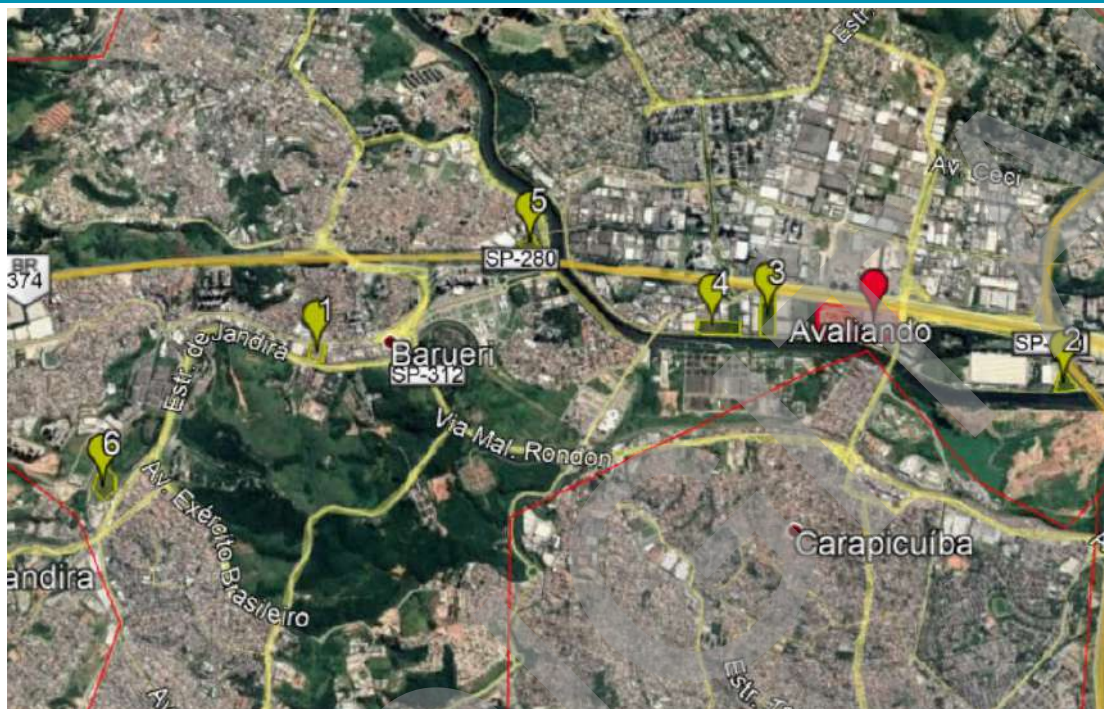
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

| FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO |                       |
|--|-----------------------|
| Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m <sup>2</sup> )                   | 1.213,77              |
| Área Equivalente( m <sup>2</sup> )   | 154.914,64            |
| <b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>                                   | <b>188.030.046,35</b> |
| <b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>                                   | <b>188.030.000,00</b> |

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:

### Análise das amostras

#### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

#### Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Vinte e Seis de Março, 387, Centro, Barueri/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 17.159,20 m<sup>2</sup> de área total e 170,00 m<sup>2</sup> de área construída.



O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 3.205,28/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.517,77/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

#### Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Pirambóia X Rua Jussara, Jardim Santa Cecília - Barueri/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 18.700,00 m<sup>2</sup> de área total.



O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.336,90/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 956,06/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

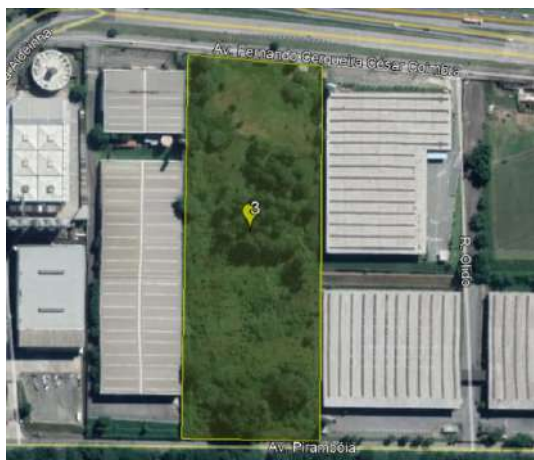
### Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rodovia Fernando Cerqueira Cesar Coimbra, entre os números 210 e 398, Alphaville Industrial - Barueri/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 41.140,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.701,51/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.248,44/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



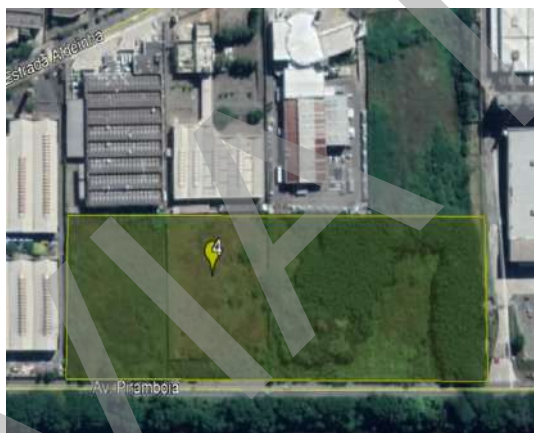
### Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Avenida Pirambóia, ao lado do número 3654, Alphaville Industrial - Barueri/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 40.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.960,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.333,19/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



#### Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua da Prata, 1650, Alphaville Industrial - Barueri/SP, distante aproximadamente 3 km do avaliando, possui 10.607,00 m<sup>2</sup> de área total e 1.000,00 m<sup>2</sup> de área construída.



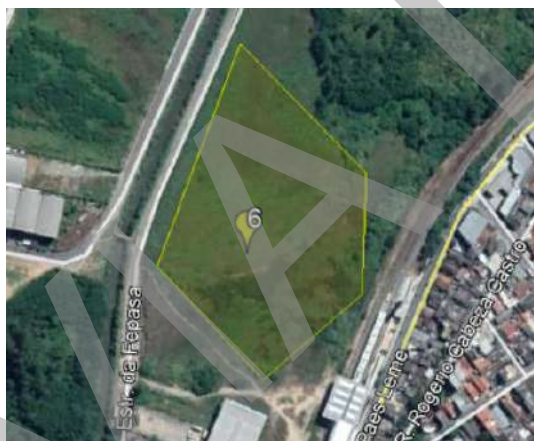
O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.131,33/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 890,60/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

#### Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Estrada da Fepasa, s/n, Jardim Silveira - Barueri/SP, distante aproximadamente 6,5 km do avaliando, possui 19.000,00 m<sup>2</sup> de área total.



O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUQ-3 Empresarial (SUPI D-10) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.300,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.336,54/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO**

| LOGRADOURO  | TIPO DE IMÓVEL                     | ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²) | TESTADA (M) | ÁREA CONSTRUÍDA (m²) | ZONEAMENTO                     | TIPO DE NEGOCIAÇÃO | PREÇO PEDIDO (R\$) | UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²) | INFORMANTE                      | CONTATO                       | TELEFONE                          |
|---|------------------------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| A Monange Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800, e Avenida Pirambóia, s/nº, Barueri/SP | Imóvel Urbano, Logístico, Galpão   | 154.914,64                 | 0,00        | 60.115,30            | Zpei-2 Uso Misto (Sud A-09)    | -                  | -                  | -                                | -                               | -                             | -                                 |
| <b>COMPARATIVOS</b>   |                                    |                            |             |                      |                                |                    |                    |                                  |                                 |                               |                                   |
| 1 Avenida Vinte e Seis de Março, 387, Centro - Barueri/SP   | Imóvel Urbano, Industrial, Terreno | 17.159,20                  | 110,00      | 170,00               | ZPEI-3 À qualificar (SPC D-04) | Oferta             | 55.000.000,00      | 3.191,21                         | Oliveira Corretora Imobiliária  | Manoel Gomes de Oliveira Neto | (11) 99307-4953                   |
| 2 Avenida Pirambóia X Rua Jussara, Jardim Santa Cecília - Barueri/SP  | Imóvel Urbano, Industrial, Terreno | 18.700,00                  | 170,00      | 0,00                 | ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05)   | Oferta             | 25.000.000,00      | 1.336,90                         | Alpha Imóveis                   | Lucineide Gama                | (11) 4195-0195<br>(11) 99107-6161 |
| 3 Rodovia Fernando Cerqueira Cesar Coimbra, entre os números 210 e 398, Alphaville Industrial - Barueri/SP                        | Imóvel Urbano, Industrial, Terreno | 41.140,00                  | 116,00      | 0,00                 | ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05)   | Oferta             | 70.000.000,00      | 1.701,51                         | JHI Consultoria Imobiliária     | Ricardo Alencar               | (11) 3256-9311<br>(11) 98859-4750 |
| 4 Avenida Pirambóia, ao lado do número 3654, Alphaville Industrial - Barueri/SP   | Imóvel Urbano, Industrial, Terreno | 40.000,00                  | 345,00      | 0,00                 | ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05)   | Oferta             | 78.400.000,00      | 1.960,00                         | Daniel Reivas Imóveis           | Daniel                        | (11) 98786-5310                   |
| 5 Rua da Prata, 1650, Alphaville Industrial - Barueri/SP  | Imóvel Urbano, Industrial, Terreno | 10.607,00                  | 150,00      | 1.000,00             | ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05)   | Oferta             | 12.000.000,00      | 1.070,88                         | Espaços Corp. Locação e Venda   | Denise Ferraz                 | (11) 4323-0934<br>(11) 99946-8633 |
| 6 Estrada da Fepasa, s/n, Jardim Silveira - Barueri/SP  | Imóvel Urbano, Industrial, Terreno | 19.000,00                  | 200,00      | 0,00                 | ZUQ-3 Empresarial (SUPI D-10)  | Oferta             | 24.700.000,00      | 1.300,00                         | R. Barbie Negócios Imobiliários | Rosana Barbieri               | (11) 4257-2036<br>(11) 96643-5757 |

**MOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA**

| OFERTA | ACESSO | ÁREA | LOCALIZAÇÃO | TOPOGRAFIA | ZONEAMENTO | VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²) | VALOR SANEADO (R\$/m²) | FATOR ACUMULADO |
|--------|--------|------|-------------|------------|------------|------------------------------|------------------------|-----------------|
| 1,00   | 1,00   | 1,00 | 1,00        | 1,00       | 1,00       |                              |                        |                 |

**COMPARATIVOS**

|              |                 |               |                 |              |                 |                 |                 |      |
|--------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|------|
| 0,85         | 1,00<br>Similar | 0,76<br>Menor | 0,95<br>Melhor  | 1,05<br>Pior | 0,80<br>Melhor  | 1.517,77        | 1.517,77        | 0,56 |
| 0,85         | 1,06<br>Pior    | 0,77<br>Menor | 1,12<br>Pior    | 1,05<br>Pior | 0,84<br>Melhor  | 956,06          | 956,06          | 0,84 |
| 0,85         | 1,06<br>Pior    | 0,85<br>Menor | 1,00<br>Similar | 1,11<br>Pior | 0,84<br>Melhor  | 1.248,44        | 1.248,44        | 0,86 |
| 0,85         | 1,06<br>Pior    | 0,84<br>Menor | 1,00<br>Similar | 1,05<br>Pior | 0,84<br>Melhor  | 1.333,19        | 1.333,19        | 0,80 |
| 0,85         | 1,12<br>Pior    | 0,72<br>Menor | 1,19<br>Pior    | 1,11<br>Pior | 0,84<br>Melhor  | 890,60          | 890,60          | 0,98 |
| 0,85         | 1,12<br>Pior    | 0,77<br>Menor | 1,27<br>Pior    | 1,05<br>Pior | 1,00<br>Similar | 1.336,54        | 1.336,54        | 1,21 |
| <b>Média</b> |                 |               |                 |              |                 | <b>1.213,77</b> | <b>1.213,77</b> |      |

**TRATAMENTO DE AMOSTRA**

 Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 1.760,08

| HOMOGENEIZAÇÃO   |                 | SANEAMENTO   |                       |
|--|-----------------|--|-----------------------|
| Limite Superior (+30%)                                   | 1.577,90        | Limite Superior                                    | 1.359,82              |
| Limite Inferior (-30%)                                   | 849,64          | Limite Inferior                                    | 1.067,71              |
| Intervalo Proposto                                       | 30%             | Intervalo de confiança                             | 80%                   |
| Número de Elementos                                      | 6               | Significância do intervalo de confiança            | 20%                   |
|  |                 | Amplitude do Intervalo de Confiança                | 24%                   |
|  |                 | Desvio Padrão                                      | 242,41                |
|  |                 | Distri. "t" Student                                | 1,48                  |
|  |                 | Número de Elementos Após Saneamento                | 6                     |
|  |                 | Coeficiente (Desvio/Mas)                           | 0,20                  |
| <b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b> | <b>1.213,77</b> | <b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b> | <b>1.213,77</b>       |
|  |                 | <b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>           | <b>188.030.046,35</b> |

## Determinação do Valor das Construções

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

### Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,90 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente à sua reprodução com 10% de desconto, tendo em vista o aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas, de modo a atribuir liquidez ao ativo em caso de venda.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:



**FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO**
**TERRENO**

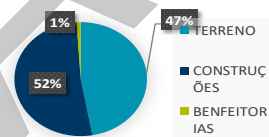
| ENDEREÇO  | ÁREA DE TERRENO (m²) | UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²) | VALOR TOTAL (R\$) |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------|
| Monange Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800, e Avenida Pirambóia, s/nº, Barueri/SP | 154.914,64           | 1.213,53                | 187.994.297,18    |

**CONSTRUÇÕES**

| DENOMINAÇÃO                      | ÁREA/QUANTIDADE   | FATOR R8N | R8N BASE/ JANEIRO | CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²) | IDADE (ANOS) | CONSERV. | VIDA ÚTIL (ANOS) | % OBRA | DEPRECIÇÃO | CUSTO NOVO (R\$)      | CUSTO DEPRECIADO (R\$) |
|----------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------------|--------------|----------|------------------|--------|------------|-----------------------|------------------------|
| Distribuidora                    | 6.647,00          | 1,37      | 1.554,54          | 2.126,61                | 15,00        | c        | 80,00            | 1,00   | 0,89       | 14.135.581,46         | 12.623.383,46          |
| Distribuidora                    | 6.302,66          | 1,37      | 1.554,54          | 2.126,61                | 15,00        | c        | 80,00            | 1,00   | 0,89       | 13.403.304,32         | 11.969.443,96          |
| Cozinha/Refeitório/Diretoria     | 865,25            | 0,97      | 1.554,54          | 1.511,01                | 15,00        | c        | 70,00            | 1,00   | 0,88       | 1.307.403,89          | 1.148.399,03           |
| Escritórios                      | 2.430,00          | 0,97      | 1.554,54          | 1.511,01                | 15,00        | c        | 70,00            | 1,00   | 0,88       | 3.671.761,30          | 3.225.206,19           |
| Circulação Vertical              | 181,92            | 0,97      | 1.554,54          | 1.511,01                | 15,00        | c        | 70,00            | 1,00   | 0,88       | 274.883,46            | 241.452,47             |
| Serviços                         | 286,50            | 1,37      | 1.554,54          | 2.126,61                | 15,00        | c        | 80,00            | 1,00   | 0,89       | 609.273,97            | 544.094,98             |
| Marquise                         | 945,00            | 0,33      | 1.554,54          | 517,66                  | 15,00        | c        | 30,00            | 1,00   | 0,65       | 489.190,42            | 317.154,38             |
| Mezanino                         | 201,39            | 0,97      | 1.554,54          | 1.511,01                | 15,00        | c        | 70,00            | 1,00   | 0,88       | 304.302,88            | 267.293,94             |
| Portaria                         | 33,28             | 0,78      | 1.554,54          | 1.212,54                | 15,00        | c        | 70,00            | 1,00   | 0,88       | 40.353,37             | 35.445,64              |
| Portaria - 1                     | 189,70            | 0,78      | 1.554,54          | 1.212,54                | 15,00        | c        | 70,00            | 1,00   | 0,88       | 230.019,07            | 202.044,43             |
| Retem/Arquivo Morto/Lab          | 1.636,28          | 1,66      | 1.554,54          | 2.578,98                | 5,00         | b        | 80,00            | 1,00   | 0,97       | 4.219.936,44          | 4.097.400,03           |
| Prod Alimentos - Térreo /Sup/Cob | 459,11            | 1,66      | 1.554,54          | 2.578,98                | 5,00         | b        | 80,00            | 1,00   | 0,97       | 1.184.036,36          | 1.149.654,91           |
| Ed Comercial                     | 39.937,21         | 1,66      | 1.554,54          | 2.578,98                | 5,00         | b        | 80,00            | 1,00   | 0,97       | 102.997.340,13        | 100.006.554,87         |
| Galpão - Térreo                  | 40.702,33         | 1,66      | 1.554,54          | 2.578,98                | 0,00         | a        | 80,00            | 0,60   | 1,00       | 104.970.570,73        | 62.982.342,44          |
| Galpão - Cobertura               | 1.183,18          | 1,66      | 1.554,54          | 2.578,98                | 0,00         | a        | 80,00            | 0,60   | 1,00       | 3.051.399,76          | 1.830.839,85           |
| Galpão - Docas Cobertas          | 1.676,58          | 1,66      | 1.554,54          | 2.578,98                | 0,00         | a        | 80,00            | 0,60   | 1,00       | 4.323.869,41          | 2.594.321,64           |
| Galpão - Rampa Veículos          | 811,06            | 1,66      | 1.554,54          | 2.578,98                | 0,00         | a        | 80,00            | 0,60   | 1,00       | 2.091.709,03          | 1.255.025,42           |
| Galpão - Mezanino ADM            | 1.217,62          | 1,66      | 1.554,54          | 2.578,98                | 0,00         | a        | 80,00            | 0,60   | 1,00       | 3.140.219,89          | 1.884.131,94           |
| Portaria                         | 210,00            | 0,78      | 1.554,54          | 1.212,54                | 0,00         | a        | 70,00            | 0,60   | 1,00       | 254.633,65            | 152.780,19             |
| Casa de Máquinas                 | 21,40             | 0,52      | 1.554,54          | 805,25                  | 0,00         | a        | 60,00            | 0,60   | 1,00       | 17.232,39             | 10.339,43              |
| Cabines Primárias                | 68,20             | 0,52      | 1.554,54          | 805,25                  | 0,00         | a        | 60,00            | 0,60   | 1,00       | 54.918,17             | 32.950,90              |
| ETE                              | 116,63            | 0,70      | 1.554,54          | 1.088,18                | 0,00         | a        | 60,00            | 0,60   | 1,00       | 126.914,20            | 76.148,52              |
| Guarita                          | 15,96             | 0,78      | 1.554,54          | 1.212,54                | 0,00         | a        | 70,00            | 0,60   | 1,00       | 19.352,16             | 11.611,29              |
| Casa de Bombas                   | 50,27             | 0,52      | 1.554,54          | 805,25                  | 0,00         | a        | 60,00            | 0,60   | 1,00       | 40.480,00             | 24.288,00              |
| <b>VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b>     | <b>106.188,53</b> |           |                   |                         |              |          |                  |        |            | <b>260.958.686,45</b> | <b>206.682.300,00</b>  |

**BENFEITORIAS**

| DENOMINAÇÃO                   | UNIDADE DE MEDIDA | ÁREA/QUANTIDADE | CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²) | IDADE (ANOS) | CONSERV. | VIDA ÚTIL (ANOS) | % OBRA | DEPRECIÇÃO | CUSTO NOVO (R\$)    | CUSTO DEPRECIADO (R\$) |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|--------------|----------|------------------|--------|------------|---------------------|------------------------|
| Reservatório Leroy            | unid              | 1,00            | 915.684,12              | 5,00         | b        | 30,00            | 1,00   | 0,90       | 915.684,12          | 824.013,97             |
| Pavimentação                  | m²                | 54.914,64       | 72,51                   | 10,00        | b        | 30,00            | 1,00   | 0,78       | 3.981.668,35        | 3.086.943,23           |
| Reservatório Incêndio TEX     | unid              | 1,00            | 23.157,28               | 15,00        | b        | 30,00            | 1,00   | 0,62       | 23.157,28           | 14.426,98              |
| <b>VALOR DAS BENFEITORIAS</b> |                   |                 |                         |              |          |                  |        |            | <b>5.424.613,74</b> | <b>3.925.384,18</b>    |


**RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)    | 398.601.981,36 |
| FATOR COMERCIALIZAÇÃO             | 0,90           |
| VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$) | 358.742.000,00 |
| VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO | 3.378,00       |
| VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO | 2.316,00       |

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R\$ 358.742.000,00** (Trezentos e Cinquenta e Oito Milhões, Setecentos e Quarenta e Dois Mil Reais), considerando o **Método Evolutivo**.

## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

### Condomínio Logístico / Comercial

Na avaliação do condomínio foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em junho de 2021 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Barueri e especificamente do entorno do imóvel.

### Premissas Adotadas – Ciclo Operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi baseado no **Valor de Mercado para Locação** obtido através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** apresentado anteriormente;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- Conforme solicitado pelo cliente serão apresentados dois fluxos de caixa, um considerando o módulo 5 e outro desconsiderando o mesmo módulo;
- Consideramos que os novos contratos de locação terão probabilidade de renovação de 50%, e para os contratos já existentes (Leroy Merlin, Tex Courier e Decathlon) terão probabilidade de renovação de 75%;
- Admitimos um crescimento anual real para a operação;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo cliente e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

## CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 29 de janeiro de 2021 uma taxa de CAPM Real de 7,56% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

| Limite inferior | Média de mercado | Limite superior |
|-----------------|------------------|-----------------|
| 6,43%           | 7,56%            | 8,70%           |

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

## Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 7,75% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

## Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,00% a.a. para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

## Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação.

## Despesas

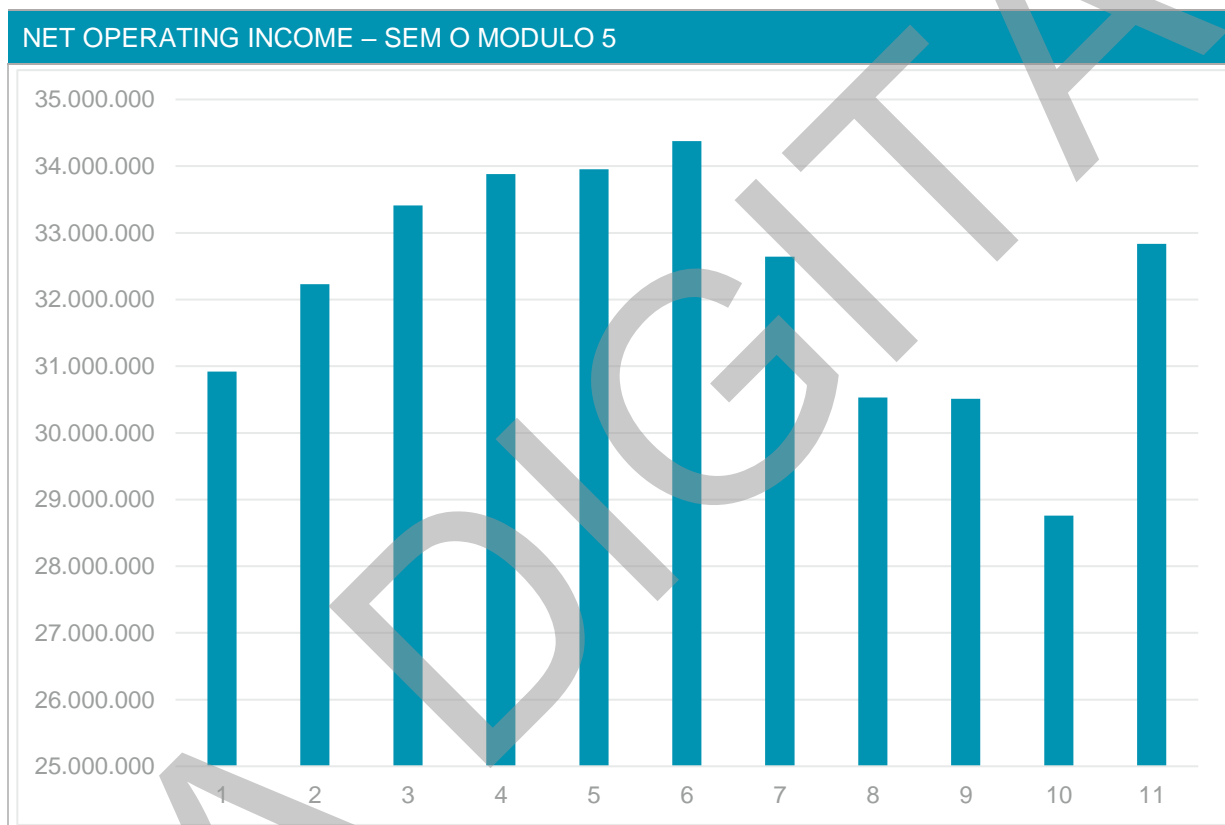
Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (reembolsável);
- Condomínio (reembolsável);
- Foro (reembolsável);
- Pagamento;
- Translado Decathlon;
- FRA – Fundo de Reposição de Ativo; e
- Comissão de locação.

## Resultados do fluxo de caixa – Sem o Módulo 5

### Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do fluxo é de R\$ 30.921.247 e de R\$ 32.836.523 para o 11º ano (ano da perpetuidade). Por ter diversos ocupantes, em diversos anos da análise incidem vencimentos de contratos vigentes e simulados, considerando 75% de chance de renovação para contratos.



## Present Value Report

Monange (Amounts in BRL)  
15/02/2021 17:06:26  
Valuation Date: jun, 2021  
Discount Method: Monthly

| Analysis Period                 | Period Ending | Cash Flow Before Debt Service | P.V. of Cash Flow @ 7,75% |
|---------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|
| Year 1                          | mai-2022      | 26.863.770                    | 25.795.834                |
| Year 2                          | mai-2023      | 28.173.596                    | 25.116.974                |
| Year 3                          | mai-2024      | 29.352.326                    | 24.275.002                |
| Year 4                          | mai-2025      | 33.204.057                    | 25.480.188                |
| Year 5                          | mai-2026      | 33.953.116                    | 24.194.529                |
| Year 6                          | mai-2027      | 34.378.213                    | 22.737.236                |
| Year 7                          | mai-2028      | 32.229.375                    | 19.806.548                |
| Year 8                          | mai-2029      | 29.566.114                    | 16.880.434                |
| Year 9                          | mai-2030      | 30.510.580                    | 16.130.692                |
| Year 10                         | mai-2031      | 27.390.896                    | 13.483.638                |
| Totals                          |               | 305.622.043                   | 213.901.075               |
| Property Resale @ 7,00% Cap     |               | 457.365.859                   | 216.815.813               |
| Total Unleveraged Present Value |               |                               | <u>430.716.889</u>        |

### Percentage Value Distribution

|                |                |
|----------------|----------------|
| Income         | 49,66%         |
| Net Sale Price | 50,34%         |
|                | <u>100,00%</u> |

\* Results displayed are based on Forecast data only

**OBS.:** Vale ressaltar que o valor do imóvel nesse cenário, não está considerando o módulo 5 como galpão, porém consideramos como terreno, ou seja, o Valor de Mercado para Venda do imóvel é composto pelo valor da área com os galpões, determinado pelo Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa, e pelo valor de terreno do módulo 5, determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme explicado mais adiante no estudo.

### Cash Flow Report

Monange (Amounts in BRL)  
 jun, 2021 through mai, 2032  
 15/02/2021 14:56:40

|   | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast            | Forecast            | Forecast           |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| For the Years Ending                        | Year 1<br>mai-2022 | Year 2<br>mai-2023 | Year 3<br>mai-2024 | Year 4<br>mai-2025 | Year 5<br>mai-2026 | Year 6<br>mai-2027 | Year 7<br>mai-2028 | Year 8<br>mai-2029 | Year 9<br>mai-2030 | Year 10<br>mai-2031 | Year 11<br>mai-2032 | Total              |
| <b>Rental Revenue</b>                       |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |                    |
| Potential Base Rent                         | 32.111.806         | 33.437.945         | 34.635.241         | 35.121.642         | 35.121.642         | 35.121.642         | 34.257.968         | 32.558.143         | 31.256.769         | 31.627.297          | 33.001.531          | 368.251.627        |
| Absorption & Turnover Vacancy               | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | -826.811           | -1.241.932         | 0                  | -2.122.491          | 0                   | -4.191.233         |
| Scheduled Base Rent                         | 32.111.806         | 33.437.945         | 34.635.241         | 35.121.642         | 35.121.642         | 35.121.642         | 33.431.158         | 31.316.211         | 31.256.769         | 29.504.806          | 33.001.531          | 364.060.393        |
| <b>Total Rental Revenue</b>                 | <b>32.111.806</b>  | <b>33.437.945</b>  | <b>34.635.241</b>  | <b>35.121.642</b>  | <b>35.121.642</b>  | <b>35.121.642</b>  | <b>33.431.158</b>  | <b>31.316.211</b>  | <b>31.256.769</b>  | <b>29.504.806</b>   | <b>33.001.531</b>   | <b>364.060.393</b> |
| <b>Other Tenant Revenue</b>                 |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |                    |
| Total Expense Recoveries                    | 1.126.784          | 1.179.553          | 1.197.912          | 1.213.245          | 1.228.774          | 1.244.503          | 1.218.434          | 1.237.658          | 1.292.906          | 1.222.337           | 1.326.216           | 13.488.321         |
| <b>Total Other Tenant Revenue</b>           | <b>1.126.784</b>   | <b>1.179.553</b>   | <b>1.197.912</b>   | <b>1.213.245</b>   | <b>1.228.774</b>   | <b>1.244.503</b>   | <b>1.218.434</b>   | <b>1.237.658</b>   | <b>1.292.906</b>   | <b>1.222.337</b>    | <b>1.326.216</b>    | <b>13.488.321</b>  |
| <b>Total Tenant Revenue</b>                 | <b>33.238.590</b>  | <b>34.617.497</b>  | <b>35.833.152</b>  | <b>36.334.887</b>  | <b>36.350.417</b>  | <b>36.366.145</b>  | <b>34.649.592</b>  | <b>32.553.869</b>  | <b>32.549.675</b>  | <b>30.727.143</b>   | <b>34.327.747</b>   | <b>377.548.714</b> |
| Potential Gross Revenue                     | 33.238.590         | 34.617.497         | 35.833.152         | 36.334.887         | 36.350.417         | 36.366.145         | 34.649.592         | 32.553.869         | 32.549.675         | 30.727.143          | 34.327.747          | 377.548.714        |
| Effective Gross Revenue                     | 33.238.590         | 34.617.497         | 35.833.152         | 36.334.887         | 36.350.417         | 36.366.145         | 34.649.592         | 32.553.869         | 32.549.675         | 30.727.143          | 34.327.747          | 377.548.714        |
| <b>Operating Expenses</b>                   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |                    |
| FRA   | 160.559            | 167.190            | 173.176            | 175.608            | 175.608            | 175.608            | 171.290            | 162.791            | 156.284            | 158.136             | 165.008             | 1.841.258          |
| Shuttle                                     | 495.000            | 499.653            | 505.699            | 512.172            | 432.273            | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                   | 0                   | 2.444.797          |
| IPTU  | 174.164            | 184.757            | 186.992            | 189.386            | 191.810            | 194.265            | 196.751            | 199.270            | 201.821            | 204.404             | 207.020             | 2.130.639          |
| Foro  | 619.544            | 628.396            | 640.086            | 648.279            | 656.577            | 664.981            | 673.493            | 682.114            | 690.845            | 699.688             | 708.644             | 7.312.646          |
| Condo                                       | 333.076            | 366.400            | 370.834            | 375.580            | 380.388            | 385.257            | 390.188            | 395.182            | 400.241            | 405.364             | 410.552             | 4.213.061          |
| Other costs                                 | 535.000            | 540.029            | 546.563            | 553.559            | 560.645            | 567.821            | 575.089            | 582.450            | 589.906            | 497.880             | 0                   | 5.548.944          |
| <b>Total Operating Expenses</b>             | <b>2.317.343</b>   | <b>2.386.424</b>   | <b>2.423.350</b>   | <b>2.454.584</b>   | <b>2.397.300</b>   | <b>1.987.932</b>   | <b>2.006.811</b>   | <b>2.021.807</b>   | <b>2.039.096</b>   | <b>1.965.472</b>    | <b>1.491.224</b>    | <b>23.491.344</b>  |
| <b>Net Operating Income</b>                 | <b>30.921.247</b>  | <b>32.231.073</b>  | <b>33.409.802</b>  | <b>33.880.303</b>  | <b>33.953.116</b>  | <b>34.378.213</b>  | <b>32.642.780</b>  | <b>30.532.062</b>  | <b>30.510.580</b>  | <b>28.761.671</b>   | <b>32.836.523</b>   | <b>354.057.370</b> |
| <b>Leasing Costs</b>                        |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |                    |
| Leasing Commissions                         | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 413.405            | 965.947            | 0                  | 1.370.775           | 0                   | 2.750.128          |
| <b>Total Leasing Costs</b>                  | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>413.405</b>     | <b>965.947</b>     | <b>0</b>           | <b>1.370.775</b>    | <b>0</b>            | <b>2.750.128</b>   |
| <b>Capital Expenditures</b>                 |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |                    |
| Payments - Contract Agreement               | 4.057.477          | 4.057.477          | 4.057.477          | 676.246            | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                   | 0                   | 12.848.676         |
| <b>Total Capital Expenditures</b>           | <b>4.057.477</b>   | <b>4.057.477</b>   | <b>4.057.477</b>   | <b>676.246</b>     | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>            | <b>0</b>            | <b>12.848.676</b>  |
| <b>Total Leasing &amp; Capital Costs</b>    | <b>4.057.477</b>   | <b>4.057.477</b>   | <b>4.057.477</b>   | <b>676.246</b>     | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>413.405</b>     | <b>965.947</b>     | <b>0</b>           | <b>1.370.775</b>    | <b>0</b>            | <b>15.598.804</b>  |
| <b>Cash Flow Before Debt Service</b>        | <b>26.863.770</b>  | <b>28.173.596</b>  | <b>29.352.326</b>  | <b>33.204.057</b>  | <b>33.953.116</b>  | <b>34.378.213</b>  | <b>32.229.375</b>  | <b>29.566.114</b>  | <b>30.510.580</b>  | <b>27.390.896</b>   | <b>32.836.523</b>   | <b>338.458.567</b> |
| <b>Cash Flow Available for Distribution</b> | <b>26.863.770</b>  | <b>28.173.596</b>  | <b>29.352.326</b>  | <b>33.204.057</b>  | <b>33.953.116</b>  | <b>34.378.213</b>  | <b>32.229.375</b>  | <b>29.566.114</b>  | <b>30.510.580</b>  | <b>27.390.896</b>   | <b>32.836.523</b>   | <b>338.458.567</b> |

## Fluxo de Caixa

### ANÁLISE DO FLUXO

#### PREMISSAS GERAIS

|   |  |
|---|--|
| Data de Início do Fluxo:                  | jun-21   |
| Data Final do Fluxo:                      | mai-32   |
| Período do Fluxo:                         | 10 anos  |
| Crescimento Real nas Receitas e Despesas: | 0,94% em 2023; 1,21% em 2024 e 1,28% nos demais anos |

#### PREMISSAS DE CONTRATO

Informação estratégica

|                        |                          |      |
|------------------------|--------------------------|------|
| Área Locável Total:    | 90.484,02 m <sup>2</sup> | 100% |
| Bloco 1:               | 18.089,70 m <sup>2</sup> | 20%  |
| Bloco 2:               | 25.739,90 m <sup>2</sup> | 28%  |
| Bloco 3 – Mod. 1 ao 3: | 35.970,38 m <sup>2</sup> | 40%  |
| Bloco 3 – Mod. 4:      | 10.684,04 m <sup>2</sup> | 12%  |

#### PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

##### Premissas de Mercado

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Probabilidade de Renovação para Contratos Vigentes: | 75,00%                            |
| Prazo do novo contrato:                             | 5 anos                            |
| Meses Vagos:  | 6 meses                           |
| Comissão de Renovação de Locação:                   | 1 mês de locação                  |
| Aluguel da Renovação – Bloco 1:                     | R\$ 21,26 /m <sup>2</sup> locável |
| Aluguel da Renovação – Bloco 2:                     | R\$ 34,47 /m <sup>2</sup> locável |
| Aluguel da Renovação – Bloco 3:                     | R\$ 26,31 /m <sup>2</sup> locável |

#### DESPESAS

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| IPTU (Reembolsável):               | R\$ 14.144,00 /mês a partir de jan/2022     |
|                                    | R\$ 15.253,00 /mês de fev/2022 até mai/2032 |
| FRA - Fundo de Reposição de Ativo: | 0,50% % Receita Base de Locação Potencial   |
| Condomínio:                        | R\$ 26.510,00 /mês a partir de 01/01/2022   |
|                                    | R\$ 30.249,00 /mês de fev/2022 até mai/2032 |
| Translado:                         | R\$ 41.250,00 /mês até mar/2026             |
| Pagamento:                         | R\$ 338.123,06 /mês até jul/2024            |
| Foro:                              | R\$ 51.212,00 /mês                          |
| Outros Custos:                     | R\$ 44.583,33 /mês                          |

#### PREMISSAS FINANCEIRAS

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Taxa de Desconto:                  | 7,75% ao ano |
|                                    | 0,62% ao mês |
| Taxa de Capitalização              | 7,00% ao ano |
|                                    | 0,57% ao mês |
| Ano de Capitalização               | 11º          |
| Comissão de venda na perpetuidade: | 2,50%        |

#### RESULTADOS

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| VPL - Valor Presente Líquido: | 445.529.889 R\$         |
| VPL/ÁREA:                     | 4.924 VPL/ Área locável |

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

**OBS:** Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (50%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN)."



## Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

### ANALISE DE SENSIBILIDADE

|                         |       | CAPITALIZAÇÃO (%) |                   |                          |                   |                   |
|-------------------------|-------|-------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|                         |       | 6,00%             | 6,50%             | 7,00%                    | 7,50%             | 8,00%             |
| TAXA DE<br>DESCONTO (%) | 6,75% | R\$500.803.002,33 | R\$479.443.637,21 | R\$461.135.609,66        | R\$445.268.652,60 | R\$431.385.065,04 |
|                         | 7,25% | R\$483.433.595,44 | R\$463.049.372,15 | R\$445.577.180,46        | R\$430.434.614,47 | R\$417.184.869,11 |
|                         | 7,75% | R\$466.852.857,49 | R\$447.395.028,22 | <b>R\$430.716.888,58</b> | R\$416.262.501,02 | R\$403.614.911,78 |
|                         | 8,25% | R\$451.020.045,28 | R\$432.442.508,65 | R\$416.518.905,56        | R\$402.718.449,67 | R\$390.643.050,65 |
|                         | 8,75% | R\$435.896.730,48 | R\$418.155.876,54 | R\$402.949.430,06        | R\$389.770.509,89 | R\$378.238.954,64 |

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800 e Avenida Pirambóia, s/nº, Barueri/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 378.239.000,00 e R\$ 500.803.000,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R\$ 430.717.000,00** (Cenário Neutro).

**OBS.:** Vale ressaltar que o valor do imóvel nesse cenário, não está considerando o módulo 5 como galpão, porém consideramos como terreno, ou seja, o Valor de Mercado para Venda do imóvel é composto pelo valor da área com os galpões, determinado pelo Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa, e pelo valor de terreno do módulo 5, determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme explicado mais adiante no estudo.

## Área Remanescente do Módulo 5

O valor obtido pelo Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado será complementado com a área remanescente do Módulo 5 (**área verde**), uma vez que apesar de não possuir edificações ou benfeitorias, pode tornar-se aproveitável, desta forma agregando valor ao imóvel.

### TERRENO EXCEDENTE



| ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> ) | VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> ) | VALOR TOTAL (R\$) |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| 12.204,48                         | 1.213,77                             | 14.813.431,69     |

### VALOR DE MERCADO PARA VENDA – SEM O MÓDULO 5

| METODOLOGIA                                | VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> ) | VALOR TOTAL (R\$)     |
|--|--------------------------------------|-----------------------|
| Fluxo de Caixa Descontado (sem o Módulo 5) | 4.265,00                             | 430.717.000,00        |
| Terreno Excedente                          | 1.214,00                             | 14.813.000,00         |
| <b>Valor de Mercado para Venda</b>         | <b>4.924,00</b>                      | <b>445.530.000,00</b> |

## Resultados do fluxo de caixa – Com o Módulo 5

### Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do fluxo é de R\$ 30.921.247 e de R\$ 36.957.745 para o 11º ano (ano da perpetuidade). Por ter diversos ocupantes, em diversos anos da análise incidem vencimentos de contratos vigentes e simulados, considerando 75% de chance de renovação para contratos vigentes e 50% para contratos novos.



## Present Value Report

Monanqe (Amounts in BRL)

15/02/2021 17:16:49

Valuation Date: jun, 2021

Discount Method: Monthly

| Analysis Period                 | Period Ending | Cash Flow Before Debt Service | P.V. of Cash Flow @ 7,75% |
|---------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|
| Year 1                          | mai-2022      | 26.863.770                    | 25.795.834                |
| Year 2                          | mai-2023      | 8.813.730                     | 7.562.021                 |
| Year 3                          | mai-2024      | 33.222.297                    | 27.476.948                |
| Year 4                          | mai-2025      | 37.074.028                    | 28.451.831                |
| Year 5                          | mai-2026      | 37.823.088                    | 26.952.435                |
| Year 6                          | mai-2027      | 38.248.184                    | 25.296.777                |
| Year 7                          | mai-2028      | 35.148.576                    | 21.607.098                |
| Year 8                          | mai-2029      | 33.691.960                    | 19.230.731                |
| Year 9                          | mai-2030      | 34.631.801                    | 18.309.547                |
| Year 10                         | mai-2031      | 31.522.471                    | 15.510.728                |
| Totals                          |               | 317.039.906                   | 216.193.951               |
| Property Resale @ 7,00% Cap     |               | 514.768.586                   | 244.027.768               |
| Total Unleveraged Present Value |               |                               | <u>460.221.719</u>        |

### Percentage Value Distribution

|                |                |
|----------------|----------------|
| Income         | 46,98%         |
| Net Sale Price | 53,02%         |
|                | <u>100,00%</u> |

\* Results displayed are based on Forecast data only

### Cash Flow Report

Monange (Amounts in BRL)  
Jun, 2021 through mai, 2032  
15/02/2021 17:11:35

|                                      | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast           | Forecast            | Forecast            | Forecast    |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| For the Years Ending                 | Year 1<br>mai-2022 | Year 2<br>mai-2023 | Year 3<br>mai-2024 | Year 4<br>mai-2025 | Year 5<br>mai-2026 | Year 6<br>mai-2027 | Year 7<br>mai-2028 | Year 8<br>mai-2029 | Year 9<br>mai-2030 | Year 10<br>mai-2031 | Year 11<br>mai-2032 | Total       |
| <b>Rental Revenue</b>                |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |             |
| Potential Base Rent                  | 32.111.806         | 35.058.536         | 38.524.659         | 39.011.061         | 39.011.061         | 39.011.061         | 38.252.600         | 36.700.074         | 35.398.700         | 35.769.228          | 37.143.462          | 405.992.248 |
| Absorption & Turnover Vacancy        | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | -1.517.133         | -1.241.932         | 0                  | -2.122.491          | 0                   | -4.881.555  |
| Free Rent                            | 0                  | -972.355           | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                   | 0                   | -972.355    |
| Scheduled Base Rent                  | 32.111.806         | 34.086.181         | 38.524.659         | 39.011.061         | 39.011.061         | 39.011.061         | 36.735.468         | 35.458.142         | 35.398.700         | 33.646.737          | 37.143.462          | 400.138.338 |
| Total Rental Revenue                 | 32.111.806         | 34.086.181         | 38.524.659         | 39.011.061         | 39.011.061         | 39.011.061         | 36.735.468         | 35.458.142         | 35.398.700         | 33.646.737          | 37.143.462          | 400.138.338 |
| <b>Other Tenant Revenue</b>          |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |             |
| Total Expense Recoveries             | 1.126.784          | 1.179.553          | 1.197.912          | 1.213.245          | 1.228.774          | 1.244.503          | 1.198.459          | 1.242.282          | 1.292.906          | 1.232.691           | 1.326.216           | 13.483.324  |
| Total Other Tenant Revenue           | 1.126.784          | 1.179.553          | 1.197.912          | 1.213.245          | 1.228.774          | 1.244.503          | 1.198.459          | 1.242.282          | 1.292.906          | 1.232.691           | 1.326.216           | 13.483.324  |
| Total Tenant Revenue                 | 33.238.590         | 35.265.734         | 39.722.571         | 40.224.306         | 40.239.835         | 40.255.564         | 37.933.927         | 36.700.424         | 36.691.606         | 34.879.428          | 38.469.678          | 413.621.662 |
| Potential Gross Revenue              | 33.238.590         | 35.265.734         | 39.722.571         | 40.224.306         | 40.239.835         | 40.255.564         | 37.933.927         | 36.700.424         | 36.691.606         | 34.879.428          | 38.469.678          | 413.621.662 |
| Effective Gross Revenue              | 33.238.590         | 35.265.734         | 39.722.571         | 40.224.306         | 40.239.835         | 40.255.564         | 37.933.927         | 36.700.424         | 36.691.606         | 34.879.428          | 38.469.678          | 413.621.662 |
| <b>Operating Expenses</b>            |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |             |
| FRA                                  | 160.559            | 175.293            | 192.623            | 195.055            | 195.055            | 195.055            | 191.263            | 183.500            | 176.994            | 178.846             | 185.717             | 2.029.961   |
| Shuttle                              | 495.000            | 499.653            | 505.699            | 512.172            | 432.273            | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                   | 0                   | 2.444.797   |
| IPTU                                 | 174.164            | 184.757            | 186.992            | 189.386            | 191.810            | 194.265            | 196.751            | 199.270            | 201.821            | 204.404             | 207.020             | 2.130.639   |
| Foro                                 | 619.544            | 628.396            | 640.086            | 648.279            | 656.577            | 664.981            | 673.493            | 682.114            | 690.845            | 699.688             | 708.644             | 7.312.646   |
| Condo                                | 333.076            | 366.400            | 370.834            | 375.580            | 380.388            | 385.257            | 390.188            | 395.182            | 400.241            | 405.364             | 410.552             | 4.213.061   |
| Other costs                          | 535.000            | 540.029            | 546.563            | 553.559            | 560.645            | 567.821            | 575.089            | 582.450            | 589.906            | 497.880             | 0                   | 5.548.944   |
| Total Operating Expenses             | 2.317.343          | 2.394.527          | 2.442.797          | 2.474.031          | 2.416.748          | 2.007.379          | 2.026.785          | 2.042.517          | 2.059.805          | 1.986.182           | 1.511.933           | 23.680.047  |
| Net Operating Income                 | 30.921.247         | 32.871.206         | 37.279.774         | 37.750.274         | 37.823.088         | 38.248.184         | 35.907.142         | 34.657.907         | 34.631.801         | 32.893.246          | 36.957.745          | 389.941.615 |
| <b>Leasing Costs</b>                 |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |             |
| Leasing Commissions                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 758.566            | 965.947            | 0                  | 1.370.775           | 0                   | 3.095.288   |
| Total Leasing Costs                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 758.566            | 965.947            | 0                  | 1.370.775           | 0                   | 3.095.288   |
| <b>Capital Expenditures</b>          |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |             |
| Payments - Contract Agreement        | 4.057.477          | 4.057.477          | 4.057.477          | 676.246            | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                   | 0                   | 12.848.676  |
| Capex - Module 5                     | 0                  | 20.000.000         | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                   | 0                   | 20.000.000  |
| Total Capital Expenditures           | 4.057.477          | 24.057.477         | 4.057.477          | 676.246            | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                   | 0                   | 32.848.676  |
| Total Leasing & Capital Costs        | 4.057.477          | 24.057.477         | 4.057.477          | 676.246            | 0                  | 0                  | 758.566            | 965.947            | 0                  | 1.370.775           | 0                   | 35.943.965  |
| Cash Flow Before Debt Service        | 26.863.770         | 8.813.730          | 33.222.297         | 37.074.028         | 37.823.088         | 38.248.184         | 35.148.576         | 33.691.960         | 34.631.801         | 31.522.471          | 36.957.745          | 353.997.650 |
| Cash Flow Available for Distribution | 26.863.770         | 8.813.730          | 33.222.297         | 37.074.028         | 37.823.088         | 38.248.184         | 35.148.576         | 33.691.960         | 34.631.801         | 31.522.471          | 36.957.745          | 353.997.650 |

## Fluxo de Caixa

### ANÁLISE DO FLUXO

#### PREMISSAS GERAIS

|   |  |
|---|--|
| Data de Início do Fluxo:                  | jun-21   |
| Data Final do Fluxo:                      | mai-32   |
| Período do Fluxo:                         | 10 anos  |
| Crescimento Real nas Receitas e Despesas: | 0,94% em 2023; 1,21% em 2024 e 1,28% nos demais anos |

#### PREMISSAS DE CONTRATO

Contrato: Típico

Informação estratégica

|                        |                           |      |
|------------------------|---------------------------|------|
| Área Locável Total:    | 102.688,50 m <sup>2</sup> | 100% |
| Bloco 1:               | 18.089,70 m <sup>2</sup>  | 18%  |
| Bloco 2:               | 25.739,90 m <sup>2</sup>  | 25%  |
| Bloco 3 – Mod. 1 ao 3: | 35.970,38 m <sup>2</sup>  | 35%  |
| Bloco 3 – Mod. 4:      | 10.684,04 m <sup>2</sup>  | 10%  |
| Bloco 4 – Módulo 5:    | 12.204,48 m <sup>2</sup>  | 12%  |

#### PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

##### Premissas de Mercado

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Probabilidade de Renovação para Contratos Vigentes: | 75,00%                              |
| Probabilidade de Renovação para Contratos Novos:    | 50,00%                              |
| Prazo do novo contrato:                             | 5 anos                              |
| Meses Vagos:  | 6 meses                             |
| Carência:   | 3 meses (apenas em contratos novos) |
| Comissão de Renovação de Locação:                   | 1 mês de locação                    |
| Aluguel da Renovação – Bloco 1:                     | R\$ 21,26 /m <sup>2</sup> locável   |
| Aluguel da Renovação – Bloco 2:                     | R\$ 34,47 /m <sup>2</sup> locável   |
| Aluguel da Renovação – Bloco 3 Mod 1 ao 4:          | R\$ 26,31 /m <sup>2</sup> locável   |
| Aluguel da Renovação – Bloco 4 Módulo 5:            | R\$ 26,27 /m <sup>2</sup> locável   |

#### DESPESAS

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| IPTU (Reembolsável):               | R\$ 14.144,00 /mês a partir de jan/2022                 |
| FRA - Fundo de Reposição de Ativo: | R\$ 15.253,00 /mês de fev/2022 até mai/2032             |
| Condomínio:                        | 0,50% % Receita Base de Locação Potencial               |
| Translado:                         | R\$ 26.510,00 /mês a partir de 01/01/2022               |
| Pagamento:                         | R\$ 30.249,00 /mês de fev/2022 até mai/2032             |
| Foro:                              | R\$ 41.250,00 /mês até mar/2026                         |
| Outros Custos:                     | R\$ 338.123,06 /mês até jul/2024                        |
| CapEx - Modulo 5                   | R\$ 51.212,00 /m <sup>2</sup>                           |
|                                    | R\$ 44.583,33 /mês até mar/2032                         |
|                                    | R\$ 2.857.142,86 /mês a partir de jan/2022 até dez/2022 |

#### PREMISSAS FINANCEIRAS

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Taxa de Desconto:                  | 7,75% ao ano |
|                                    | 0,62% ao mês |
| Taxa de Capitalização              | 7,00% ao ano |
|                                    | 0,57% ao mês |
| Ano de Capitalização               | 11º          |
| Comissão de venda na perpetuidade: | 2,50%        |

#### RESULTADOS

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| VPL - Valor Presente Líquido: | 460.221.719 R\$         |
| VPL/ÁREA:                     | 4.482 VPL/ Área locável |

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

**OBS:** Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (50%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN)."

## Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

### ANALISE DE SENSIBILIDADE

|                         |       | CAPITALIZAÇÃO (%) |                   |                          |                   |                   |
|-------------------------|-------|-------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|                         |       | 6,00%             | 6,50%             | 7,00%                    | 7,50%             | 8,00%             |
| TAXA DE<br>DESCONTO (%) | 6,75% | R\$538.812.869,62 | R\$514.772.749,26 | R\$494.166.931,51        | R\$476.308.556,79 | R\$460.682.478,58 |
|                         | 7,25% | R\$519.409.763,63 | R\$496.467.172,47 | R\$476.802.094,04        | R\$459.759.026,70 | R\$444.846.342,47 |
|                         | 7,75% | R\$500.893.013,75 | R\$478.993.085,79 | <b>R\$460.221.718,69</b> | R\$443.953.201,14 | R\$429.718.247,99 |
|                         | 8,25% | R\$483.216.759,70 | R\$462.307.607,47 | R\$444.385.476,74        | R\$428.852.964,01 | R\$415.262.015,09 |
|                         | 8,75% | R\$466.337.748,14 | R\$446.370.288,35 | R\$429.255.322,58        | R\$414.422.352,79 | R\$401.443.503,95 |

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800 e Avenida Pirambóia, s/nº, Barueri/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 401.444.000,00 e R\$ 538.813.000,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R\$ 460.222.000,00** (Cenário Neutro).

## Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor obtido no “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, por acreditarmos representar melhor a realidade, tendo em visto que se trata de um imóvel que produz renda. Para aferição, optamos por utilizar o valor encontrado no “Método Evolutivo”.

A seguir, um demonstrativo com os valores obtidos em ambas metodologias:

### RESUMO DE VALORES

**PROPRIEDADE: Monange Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800, e Avenida Pirambóia, s/nº, Barueri/SP**

| METODOLOGIA   | VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) | VALOR TOTAL (R\$) |
|---|-------------------------|-------------------|
| Fluxo de Caixa Descontado (sem o Módulo 5)<br>+ Área Remanescente | 4.924,00                | 445.530.000,00    |
| Fluxo de Caixa Descontado (com o Módulo 5)                        | 4.482,00                | 460.222.000,00    |
| Método Evolutivo  | 3.378,00                | 358.742.000,00    |



## Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e características e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 26 de fevereiro 2021:

### **Monange - Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800 e Avenida Pirambóia, s/nº, Barueri/SP**

#### **VALOR DE MERCADO PARA VENDA (SEM O MÓDULO 5)**

**R\$ 445.530.000,00**

(Quatrocentos e Quarenta e Cinco Milhões, Quinhentos e Trinta Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 4.924,00

#### **VALOR DE MERCADO PARA VENDA (COM O MÓDULO 5)**

**R\$ 460.222.000,00**

(Quatrocentos e Sessenta Milhões, Duzentos e Vinte e Dois Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 4.482,00

## Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos as seguintes classificações:

- Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo”;
- Uma para o cálculo do valor das construções através do “Método da Quantificação de Custo”, usado no “Método Evolutivo”;
- Duas para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, sendo uma para determinação do valor de venda de terreno e uma para locação de galpão; e
- Uma para o “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”.

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Venda de Terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| ITEM             | DESCRIÇÃO   | RESULTADO  | PONTOS    |
|------------------|---|--|-----------|
| 1                | Caracterização do imóvel avaliando                            | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento   | 2         |
| 2                | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 5  | 2         |
| 3                | Identificação dos dados de mercado                            | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | 3         |
| 4                | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores     | 0,80 a 1,25  | 3         |
| <b>SOMATÓRIA</b> |   |  | <b>10</b> |

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| GRAUS              | III   | II   | I                          |
|--------------------|---|--|----------------------------|
| Pontos Mínimos     | 10  | 6  | 4                          |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | todos, no mínimo no grau I |

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU II**

### GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| DESCRIÇÃO  | GRAU            |       |        |
|--|-----------------|-------|--------|
|  | III             | II    | I      |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | <=30%           | <=40% | <=50%  |
| Amplitude do intervalo de confiança  |                 |       | 24,07% |
| <b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>                                 | <b>GRAU III</b> |       |        |

## Método da Quantificação de Custo

Para o “Método da Quantificação de Custo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| ITEM             | DESCRIÇÃO                  | RESULTADO  | PONTOS   |
|------------------|----------------------------|--|----------|
| 1                | Estimativa do custo direto | Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão                   | 2        |
| 2                | BDI                        | Justificado  | 2        |
| 3                | Depreciação Física         | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | 2        |
| <b>SOMATÓRIA</b> |                            |  | <b>6</b> |

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

| GRAUS              | III                                | II                         | I                      |
|--------------------|------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Pontos Mínimos     | 7                                  | 5                          | 3                      |
| Itens obrigatórios | 1, com os demais no mínimo grau II | 1 e 2 no mínimo no grau II | todos no mínimo grau I |

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU II**

## Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| ITEM             | DESCRIÇÃO                         | RESULTADO   | PONTOS   |
|------------------|-----------------------------------|---|----------|
| 1                | Estimativa do valor do terreno    | Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo | 2        |
| 2                | Estimativa dos custos de reedição | Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo    | 2        |
| 3                | Fator comercialização             | Justificado   | 2        |
| <b>SOMATÓRIA</b> |                                   |   | <b>6</b> |

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

| GRAUS   | III  | II                         | I                      |
|---|--|----------------------------|------------------------|
| Pontos Mínimos  | 8  | 5                          | 3                      |
| Itens obrigatórios  | 1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II | 1 e 2 no mínimo no grau II | todos no mínimo grau I |
| <b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> |  |                            | <b>GRAU II</b>         |

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Locação de Galpão

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| ITEM             | DESCRIÇÃO   | RESULTADO  | PONTOS   |
|------------------|---|--|----------|
| 1                | Caracterização do imóvel avaliando                            | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento   | 2        |
| 2                | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 5  | 2        |
| 3                | Identificação dos dados de mercado                            | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | 3        |
| 4                | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores     | 0,50 a 2,00  | 2        |
| <b>SOMATÓRIA</b> |   |  | <b>9</b> |

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| GRAUS   | III   | II   | I                          |
|---|---|--|----------------------------|
| Pontos Mínimos  | 10  | 6  | 4                          |
| Itens obrigatórios  | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | todos, no mínimo no grau I |
| <b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> |   |  | <b>GRAU II</b>             |

### GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| DESCRIÇÃO  | GRAU  |       |                 |
|--|-------|-------|-----------------|
|  | III   | II    | I               |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | <=30% | <=40% | <=50%           |
| Amplitude do intervalo de confiança  |       |       | 11,43%          |
| <b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>                                 |       |       | <b>GRAU III</b> |

## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

**TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)**

| ITEM             | DESCRIÇÃO   | RESULTADO   | PONTOS    |
|------------------|---|---|-----------|
| 7.5.1.1          | Análise operacional do empreendimento               | Simplificada, com base nos indicadores operacionais | 2         |
| 7.5.1.2          | Análise das séries históricas do empreendimento (*) | Grau mínimo não atingido                            | -         |
| 7.5.1.3          | Análise setorial e diagnóstico de mercado           | Da conjuntura                                       | 2         |
| 7.5.1.4          | Taxas de desconto                                   | Justificada   | 2         |
| 7.5.1.5          | Escolha do modelo                                   | Determinístico                                      | 1         |
| 7.5.1.5.1        | Estrutura básica do fluxo de caixa                  | Completa  | 3         |
| 7.5.1.5.2        | Cenários fundamentados                              | Mínimo de 1   | 1         |
| 7.5.1.5.3        | Análise de sensibilidade                            | Simulação única com variação em torno de 10%        | 1         |
| 7.5.1.5.4        | Análise de risco                                    | Risco justificado                                   | 2         |
| <b>SOMATÓRIA</b> |   |   | <b>14</b> |

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**
**PARA IDENTIFICAR O VALOR**

| Graus          | III   | II   | I                           |
|----------------|---|--|-----------------------------|
| Pontos mínimos | maior ou igual a 22   | de 13 a 21   | de 7 a 12                   |
| Restrições     | máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I | máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos | mínimo de 7 itens atendidos |

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**
**GRAU II**

## Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos faturais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “*in loco*” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;



- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

## Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

---

Diego Melo

Consultor - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul

## Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas


VIA DIGITAL

## Anexo A: Documentação Recebida


VIA DIGITAL

**MATRÍCULA**

Devido a existência de várias matrículas e visando não alongar o Laudo de Avaliação, exibiremos apenas a primeira e a última página do documento.



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E  
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**  
 Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
 Oficial




**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 COMARCA DE BARUERI - SP  
 CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA  
 OFICIAL  
 DAS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12 EST-4

**MATRÍCULA**  
 210.416


**FICHA**  
 001


**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
 Barueri, 22 de outubro de 2019.

**IMÓVEL: PREDIOS INDUSTRIAIS de nº 155, da Avenida Piracema, esquina com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800, e Avenida Pirambóia, s/nº, com a área total construída de 48.116,74m<sup>2</sup>, e seu respectivo terreno, constituído de parte dos lotes nºs 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, destacado do Quinhão nº 05, e Área "A" do lote nº 17, destacado do Quinhão nº 04, e parte do Quinhão nº 04, mais Área nº 02 e a Área nº 04, integrantes da Gleba B do Quinhão nº 04, do "Sítio Tamboré", no Bairro Tamboré, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, o qual possui as seguintes características: "a divisa se inicia no ponto 2, de coordenadas N7.399.113,06m e E312.171,78m, situado no limite com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, em seu lado par, a 647,78m de distância da interseção desta avenida com a Avenida Piracema, e segue com azimute 94°46'17" e 64,62m em linha reta até o vértice 2-A=NI, de coordenadas N7.399.107,69m e E312.236,17m; deflete à direita, formando um ângulo interno de 179°25'39", com azimute 95°20'38" e 283,783m até o vértice Q, de coordenadas N7.399.081,25m e E312.518,73m; deflete à direita, formando um ângulo interno de 179°47'18", com azimute 95°33'20" e 25,54m até o vértice R, de coordenadas N7.399.078,78m e E312.544,15m; deflete à direita, formando um ângulo interno de 179°39'51", com azimute 95°53'29" e 40,78m até o vértice S, de coordenadas N7.399.074,60 m e E312.584,71m; deflete à direita, formando um ângulo interno de 179°32'48", com azimute 96°20'41" e 53,81m até o vértice T, de coordenadas N7.399.068,65m e E312.638,19m; deflete à direita, formando um ângulo interno de 179°34'38", com azimute 96°46'03" e 55,75m até o vértice U, de coordenadas N7.399.062m e E312.693,55m; deflete à direita, formando um ângulo interno de 179°16'16", com azimute 97°29'47" e 76,37m até o vértice V, de coordenadas N7.399.052,12m e E312.769,27m e deflete à direita, formando um ângulo interno de 179°15'41", com azimute 98°14'06" e 15,32m até o vértice P01, de coordenadas N7.399.049,92m e E312.784,43m, confrontando entre os vértices 2 e P01 com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra. No vértice P01 o alinhamento divisório deflete à direita, por uma curva à direita, com raio 37,55m e desenvolvimento de 13,75m até o vértice P06, de coordenadas N7.399.045,53m e E312.797,38m, formando com o segmento anterior e sua corda um ângulo interno de 169°30'35". No vértice P06 a divisa deflete à direita, por outra curva à direita, formando com sua corda e a corda do segmento anterior um ângulo interno de 158°10'02", com raio de 36,42m e desenvolvimento de 14,42m até o vértice P05, de coordenadas N7.399.036,22m e E312.808,27m; daí deflete à direita por outra curva à direita, formando com sua corda e a corda do segmento anterior um ângulo interno de 157°18'52", com raio de 36,42m e desenvolvimento de 14,42m até o vértice P04, de coordenadas N7.399.023,43m e E312.814,71m e deflete à direita por outra curva à direita, formando com sua corda e a corda do segmento anterior um ângulo interno de 159°04'52", com raio de 39,10m e desenvolvimento de 13,07m até o vértice P03, de coordenadas N7.399.010,48m e E312.816,04m, confrontando entre os vértices P01 e P03 com a confluência da Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra com a Avenida Piracema. No vértice P03 a divisa segue pela lateral da Avenida**  
 (Continua no verso)




Pag.: 001/005 - Gerado na última página  
 ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000  
 FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br  
 \*QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO\*

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
 Comarca de Barueri - SP  
 12057-6 - AB 752761  




**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



**REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE BARUERI - SP  
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA  
OFICIAL  
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.891-6

MATRÍCULA  
210.416

FICHA  
003

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Barueri, 22 de outubro de 2019.

A presente matrícula é aberta, em virtude da fusão dos imóveis objetos das matrículas nºs 32.650, 32.652 e 187.986, deste Registro de Imóveis, cujo ato foi autorizado pela proprietária, a empresa, **BREF III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I S.A.**, já qualificada, nos termos do requerimento subscrito no Município de Barueri, deste Estado, aos 21 de agosto de 2019, conforme o disposto na alínea "b" do item 54, do Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, instruído com projeto urbanístico de unificação de lotes, aprovado conforme Alvará de Unificação nº 102/2019 (protocolo nº 028.377 de 22 de março de 2019, processo nº SPU 00074/2019), datado de 26 de abril de 2019, expedido pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado.

O Escrevente Autorizado, Laiza Cristina Bernardo *Laiza Cristina Bernardo*  
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 475.438 Rolo 7.804

Selo Digital nº 120576331000AV2M210416198


---

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araguaia, 190 - Alphaville - Barueri/SP. BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL. PROTOCOLO Nº 475.438 (Protocolo de lotes)

Certidão que apresenta conteúdo à reprodução proibida a fim de evitar a falsificação, esta certidão encontra-se registrada no sistema de autenticação eletrônica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 18 da Lei Federal nº 8.573/03, em vigor, e do art. 1º da Resolução nº 12 de outubro de 2019.

|  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial      | <input checked="" type="checkbox"/> Claudio Gestella - Escrevente Autorizado     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bel. José Ricardo Moreira Góes - Substituto          | <input checked="" type="checkbox"/> Dominicus Savio - Escrevente Autorizado      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luis Fernando de Freitas Braga - Substituto          | <input checked="" type="checkbox"/> Silvio Ricardo Rossi - Escrevente Autorizado |
| <input checked="" type="checkbox"/> Laiza Cristina M.A. de Silva - Escrevente Autorizada | <input checked="" type="checkbox"/> Ademar Carlos I Escrevente Autorizado        |

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO, nos 15, letra "C" do parágrafo 5º/6º - Normas de Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais)




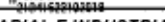
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.ijsp.jus.br>

**Selo Digital**

1205763C3210416C153808198

**ESPAÇO EM BRANCO**

Total emolumentos desta Certidão expedida às 15:39:11 horas do dia 22/10/2019  
certidão, R\$ 32,83, especificados no recibo. Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").  
tela móvel ou acompanha GUIA: 20112019  
a 1ª via do título. Código de controle de certidão: 

SELOS E CONTRIBUIÇÕES PRENOTAÇÃO Nº 476438 


ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - [www.cartoriodebarueri.com.br](http://www.cartoriodebarueri.com.br)

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Barueri - SP

12057-6 - AB 752763







MATRÍCULA  
32.651

FICHA  
004

-VERSO-

R. 12/32.651, em 04 de junho de 2.018.

Pela escritura lavrada aos 21 de maio de 2.018, no livro nº 2840, páginas nºs 245 a 255, e ata retificativa lavrada aos 21 de maio de 2.018, no livro 2840, página nº 261, ambas no 15º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital, a proprietária **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, **VENDEU** o domínio útil do imóvel matriculado, pelo valor de R\$5.539.188,01, a **BREF III EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS I S.A.**, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 700, 15º andar, sala 64, Itaim Bibi, no Município de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 24.110.908/0001-16. A presente transmissão foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União - Superintendência do Patrimônio da União - São Paulo, através da Certidão de Autorização para Transferência - CAT, nº. 003728208-59, datada de 16 de maio de 2.018.

O Escrevente Autorizado, *Claudio Centella*, **Claudio Centella**  
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 447.732 Rolo 7.462

---

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA  
COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Avenida Assis Brasil, 490 - Alphaville - Barueri/SP.  
BEL CARLOS FREDERICO COELHO RODRIGUES - Oficial -  
PROTOCOLADO Nº 447732 (Barueri) em 05/06/2018  
Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel de registro no livro nº 2840 (Matrícula nº 32651), consoante nos termos do parágrafo 1º do artigo 18 da Lei Federal nº 5.116/73. O registro é válido a partir do dia 04 de junho de 2018.

|   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Del. Carlos Frederico Coelho Rodrigues - Oficial       | <input type="checkbox"/> Claudio Centella - Escrevente Autorizado |
| <input type="checkbox"/> Del. José Ricardo Marques dos Santos - Oficial         | <input type="checkbox"/> Douglas Savioli - Escrevente Autorizado  |
| <input type="checkbox"/> Luiz Antonio do Pinho Barcel - Oficial                 | <input type="checkbox"/> Luiz Paulo Berti - Escrevente Autorizado |
| <input type="checkbox"/> Isabel Cristina N. A. de Silva - Escrevente Autorizada | <input type="checkbox"/> Ademir Carlos E Escrevente autorizado    |

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO, nos 15, letra "C" do parágrafo 5º/8º, Normas de Competência Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos eletrônicos).

ESPAÇO  
EM BRANCO

Total emolumentos desta certidão: R\$ 51,13, em duplicidade no recibo talonário que acompanha a 1ª Via do título.

SELOS E CONTRIBUIÇÕES REQUERIDOS POR VERSO

Certidão expedida às 16:56:12 horas do dia 05/06/2018  
GUIA: 1042018 escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").

Código de controle de certidão: 03265105062018

Prenotação Nº 447732

QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

**IPTU**


**UMA CIDADE MELHOR  
PARA TODOS COMEÇA AQUI.**

**I  
P  
T  
U**


**2019**

Nº carnê: 0033066 Inscrição: 23212.14.64.0001.00.000.1  
**BREF III EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS I SA**  
 RUA LEOPOLDO COUTO DE MAGALHAES JUNIOR 700  
 ITAIM BIBI  
 04542-000 SAO PAULO SP

**Carta**  
 9612455096/2019-SE/SPM  
 Prefeitura Municipal  
 de Barueri  
 Correios

Data do Postagem: 04/03/2019

SECRETARIA DE  
**FINANÇAS** **PREFEITURA DE BARUERI**  
 ESPAÇO INTELIGENTE

|  <b>Prefeitura Municipal de Barueri</b><br>Demonstrativo dos Valores em Reais  |                  |                       |                                 |                                 |                        |                           |  |
|---|------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------|--|
| INSCRIÇÃO CADASTRAL   | FAIXA            | NÚMERO DO CARNÊ       | VALOR ANUAL                     | PARCELA                         | VALOR DA PARCELA       |                           |  |
| 23212.14.64.0001.00.000.1   | 1                | 0033066               | 91.821,52                       | 04                              | 22.955,38              |                           |  |
| ÁREA TERRENO  | ÁREA CONSTRUÍDA  | TESTADA               | VALOR M <sup>2</sup> TERRENO    | VALOR M <sup>2</sup> CONSTRUÇÃO | VALOR VENAL DO TERRENO | VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO |  |
| 136.453,57  | 48.116,74        | 202,30                | 129,66                          | 227,59                          | 7.413.186,78           | 10.951.115,01             |  |
| ALÍQUOTA TERRITORIAL  | ALÍQUOTA PREDIAL | VALOR VENAL DO IMÓVEL | VALOR ANUAL IMPOSTO TERRITORIAL | VALOR ANUAL IMPOSTO PREDIAL     | VALOR ANUAL IMPOSTO    |                           |  |
| 0,00  | 0,50             | 18.364.301,79         | 0,00                            | 91.821,52                       | 91.821,52              |                           |  |
| FRACÇÃO IDEAL   |                  |                       |                                 |                                 |                        |                           |  |
| 0,000000  |                  |                       |                                 |                                 |                        |                           |  |
| INSCRIÇÃO CADASTRAL ANTERIOR  | IPTU             |                       |                                 |                                 |                        |                           |  |
| 23252.01.23.0001.00.000.2   | 2019             |                       |                                 |                                 |                        |                           |  |
| <b>Avisos Importantes</b>   |                  |                       |                                 |                                 |                        |                           |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- O não pagamento até a data do vencimento, acarretará multa, atualização monetária e juros.</li> <li>- O carnê recebido só é válido desde que autenticado.</li> <li>- Informar a Prefeitura sempre que houver mudança de nome e endereço.</li> <li>- Caso exista alguma incorreção dos dados apresentado neste carnê, entre em contato com a prefeitura.</li> </ul> |                  |                       |                                 |                                 |                        |                           |  |



UMA CIDADE MELHOR PARA TODOS COMEÇA AQUI.

Condomínio Plaza Iguaçu

11 MAR 2019

Carta 89124550562019-SE/SPM Prefeitura Municipal de Barueri

Data de Postagem: 04/03/2019

Nº carnê: 0033063 Inscrição: 23212.13.84.0100.00.000.1  
 R S MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA  
 AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA 2277  
 JARDIM PAULISTANO  
 01452-000 SAO PAULO SP

SEÇÃO DE FINANÇAS PREFEITURA DE BARUERI

|  <b>Prefeitura Municipal de Barueri</b><br>Demonstrativo dos Valores em Reais  |                  |                       |                                 |                                 |                        |                           |
|---|------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------|
| INSCRIÇÃO CADASTRAL   | FABR             | NUMERO DO CARNE       | VALOR ANUAL                     | PARCELA                         | VALOR DA PARCELA       |                           |
| 23212.13.84.0100.00.000.1   | 1                | 0033063               | 5.708,00                        | 04                              | 1.427,00               |                           |
| ÁREA TERRENO  | ÁREA CONSTRUÍDA  | TESTADA               | VALOR M <sup>2</sup> TERRENO    | VALOR M <sup>2</sup> CONSTRUÇÃO | VALOR VENAL DO TERRENO | VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO |
| 10.000,00   | 0,00             | 64,60                 | 129,68                          | 0,00                            | 570.798,33             | 0,00                      |
| ALÍQUOTA TERRITORIAL  | ALÍQUOTA PREDIAL | VALOR VENAL DO IMÓVEL | VALOR ANUAL IMPOSTO TERRITORIAL | VALOR ANUAL IMPOSTO PREDIAL     | VALOR ANUAL IMPOSTO    |                           |
| 1,00  | 0,00             | 570.798,33            | 5.708,00                        | 0,00                            | 5.708,00               |                           |
| EVASÃO IDEAL  | 0,000000         |                       |                                 |                                 |                        |                           |
| INSCRIÇÃO CADASTRAL ANTERIOR  | IPTU             |                       | 2019                            |                                 |                        |                           |
| 23251.51.33.0100.00.000.1   |                  |                       |                                 |                                 |                        |                           |
| Avisos Importantes  |                  |                       |                                 |                                 |                        |                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- O não pagamento até a data do vencimento, acarretará multa, atualização monetária e juros.</li> <li>- O carnê recebido só é válido desde que autenticado.</li> <li>- Informar a Prefeitura sempre que houver mudança de nome e endereço.</li> <li>- Caso exista alguma incorreção dos dados apresentada neste carnê, entre em contato com a prefeitura.</li> </ul> |                  |                       |                                 |                                 |                        |                           |


**UMA CIDADE MELHOR PARA TODOS COMEÇA AQUI.**


**2019**

**SECRETARIA DE FINANÇAS** **PREFEITURA DE BARUERI**  
Cidades Inteligentes

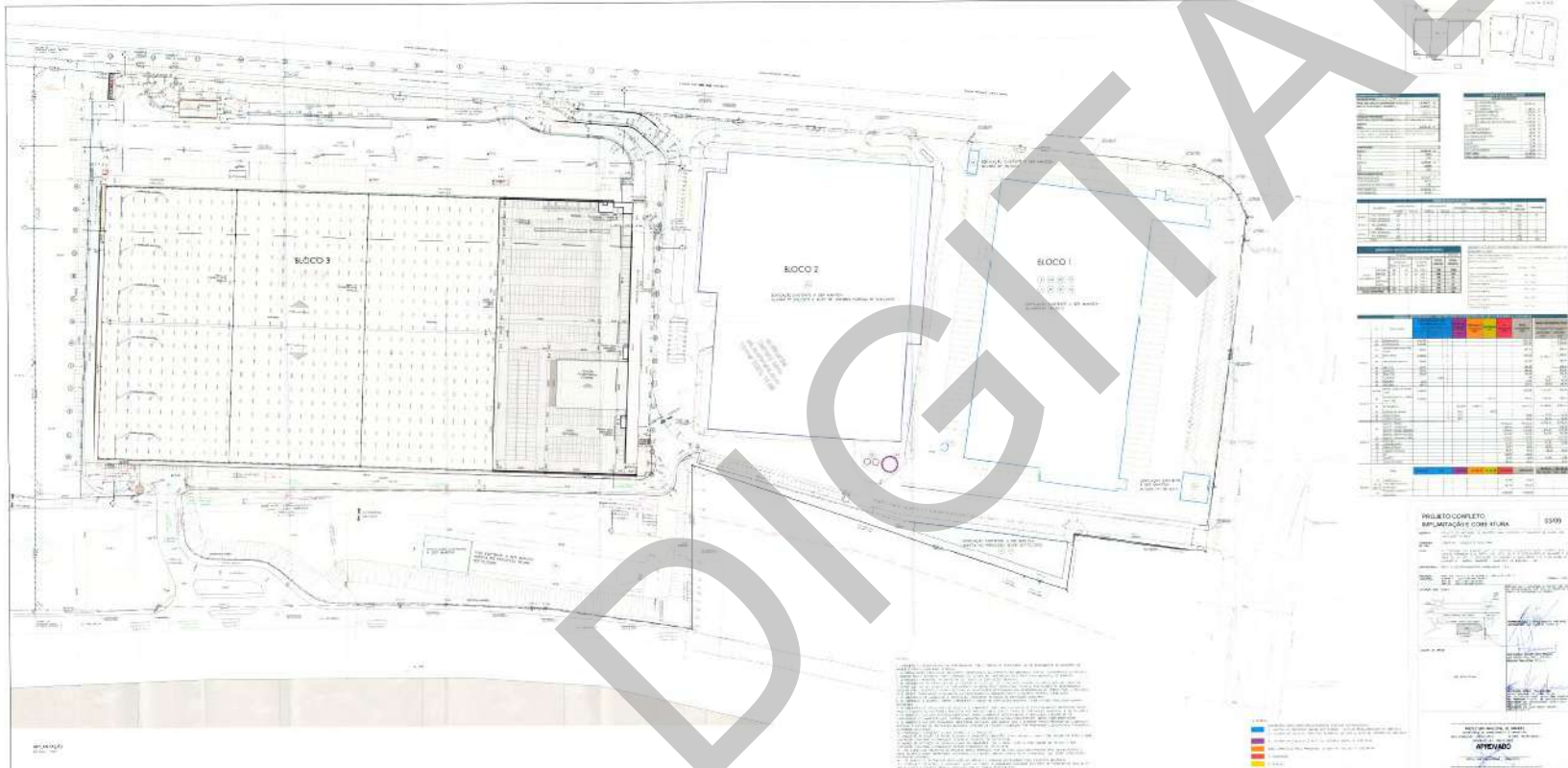
Nº carnê: 0033065 Inscrição: 23212.13.84.0300.00.000.2  
**R S MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**  
 AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA 2277  
 JARDIM PAULISTANO  
 01451-001 SAO PAULO SP

Carta  
 89124550562019-56/SPM  
 Prefeitura Municipal de Barueri  
 COPIAS  
 Data de Emissão: 04/03/2019

|  <b>Prefeitura Municipal de Barueri</b><br>Demonstrativo dos Valores em Reais   |                  |                       |                                 |                             |                        |                           |
|--|------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|
| INSCRIÇÃO CADASTRAL  | FACE             | NUMERO DO CARNE       |                                 | VALOR ANUAL                 | PARCELA                | VALOR DA PARCELA          |
| 23212.13.84.0300.00.000.2  | 2                | 0033065               |                                 | 5.592,16                    | 04                     | 1.398,04                  |
| ÁREA TERREIRO  | ÁREA CONSTRUÍDA  | TESTADA               | VALOR IM TERREIRO               | VALOR IM CONSTRUÇÃO         | VALOR VENAL DO TERRENO | VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO |
| 9.038,60   | 0,00             | 68,60                 | 129,66                          | 0,00                        | 559.215,76             | 0,00                      |
| ALÍQUOTA TERRITORIAL   | ALÍQUOTA PREFER. | VALOR VENAL DO IMÓVEL | VALOR ANUAL IMPOSTO TERRITORIAL | VALOR ANUAL IMPOSTO PREDIAL | VALOR ANUAL IMPOSTO    |                           |
| 1,00   | 0,00             | 559.215,76            | 5.592,16                        | 0,00                        | 5.592,16               |                           |
| FRAÇÃO IDUAL   |                  |                       |                                 |                             |                        |                           |
| 0,000000   |                  |                       |                                 |                             |                        |                           |
| INSCRIÇÃO CADASTRAL ANTERIOR   |                  | IPTU                  |                                 |                             |                        |                           |
| 23251.51.33.0300.00.000.2  |                  | 2019                  |                                 |                             |                        |                           |
| <b>Avisos Importantes</b>  |                  |                       |                                 |                             |                        |                           |
| - O não pagamento até a data do vencimento, acarretará multa, atualização monetária e juros.<br>- O canhoto recebido só é válido desde que autenticado.<br>- Informar a Prefeitura sempre que houver mudança de nome e endereço.<br>- Caso exista alguma incorreção dos dados apresentados neste carnê, entre em contato com a prefeitura. |                  |                       |                                 |                             |                        |                           |

|  <b>Prefeitura Municipal de Barueri</b><br>Demonstrativo dos Valores em Reais   |                     |                       |                                 |                                 |                         |                           |  |
|--|---------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|--|
| INSCRIÇÃO CADASTRAL  | PAGE                | NÚMERO DO CARNÊ       | VALOR ANUAL                     | PARCELA                         | VALOR DA PARCELA        |                           |  |
| 23212.14.64.0001.00.000.1  | 1                   | 0033066               | 91.821,52                       | 04                              | 22.955,38               |                           |  |
| ÁREA TERREIRO  | ÁREA CONSTRUÍDA     | ESTADA                | VALOR M <sup>2</sup> TERREIRO   | VALOR M <sup>2</sup> CONSTRUÇÃO | VALOR VENAL DO TERREIRO | VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO |  |
| 136.453,57   | 48.116,74           | 202,30                | 129,66                          | 227,59                          | 7.413.186,78            | 10.951.115,01             |  |
| ALÍQUOTA TERRITORIAL   | ALÍQUOTA PIS/COFINS | VALOR VENAL DO IMÓVEL | VALOR ANUAL IMPOSTO TERRITORIAL | VALOR ANUAL IMPOSTO PIS/COFINS  | VALOR ANUAL IMPOSTO     |                           |  |
| 0,00   | 0,50                | 18.364.301,79         | 0,00                            | 91.821,52                       | 91.821,52               |                           |  |
| FRACÇÃO IDEAL  |                     |                       |                                 |                                 |                         |                           |  |
| 0,000000   |                     |                       |                                 |                                 |                         |                           |  |
| INSCRIÇÃO CADASTRAL ANTERIOR   |                     | IPTU                  |                                 |                                 |                         |                           |  |
| 23252.01.23.0001.00.000.2  |                     | 2019                  |                                 |                                 |                         |                           |  |
| <b>Avisos Importantes</b>  |                     |                       |                                 |                                 |                         |                           |  |
| - O não pagamento até a data do vencimento, acarretará multa, atualização monetária e juros.<br>- O carnê recebido só é válido desde que autenticado.<br>- Informar a Prefeitura sempre que houver mudança de nome e endereço.<br>- Caso exista alguma incorreção dos dados apresentados neste carnê, entre em contato com a prefeitura. |                     |                       |                                 |                                 |                         |                           |  |

PROJETO ARQUITETÔNICO



| QUADRO DE ÁREAS DETALHADO - PARTE DOS LOTES 9 A 16 MAIS ÁREA A DO LOTE 17 MAIS ÁREA 2 E 4 DA GLEBA B |              |  |                        |             |                                    |                           |                  |                  |                       |                         |                      |                   |
|--|--------------|--|------------------------|-------------|------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| Nº   | EDIFICAÇÕES  | APROVADOS/AVISTIADOS CONFORME LEGISLAÇÃO: (VER CÓD. LEGENDA) |                        |             | APROVADA COM AUTO DE VISTORIA (m²) | APROVADA A CONSTRUIR (m²) | A DEMOLIR (m²)   | A CONSTRUIR (m²) | TOTAL CONSTRUIDO (m²) | ÁREAS CONSIDERADAS PARA |                      |                   |
|  |              | OBRA BASE (m²)   | OBRA COMPLEMENTAR (m²) | COD.        |                                    |                           |                  |                  |                       | TAXA OCUPAÇÃO (m²)      | COEF. APROVEIT. (m²) |                   |
| BLOCO 1  | 19           | DISTRIBUIDORA  | 6.647,00               |             | 2                                  |                           |                  |                  | 6.647,00              |                         | 6.647,00             |                   |
|  | 19A          | DISTRIBUIDORA  | 6.302,66               |             | 2                                  |                           |                  |                  | 6.302,66              |                         | 6.302,66             |                   |
|  | 52           | COZINHA/REFEITÓRIO/DIRETORIA                                 | 865,25                 |             | 2                                  |                           |                  |                  | 865,25                |                         | 865,25               |                   |
|  | 53           | ESCRITÓRIOS  | 2.430,00               |             | 2                                  |                           |                  |                  | 2.430,00              | 15,190,77               | 2.430,00             |                   |
|  | 54           | CIRCULAÇÃO VERTICAL  | 181,92                 |             | 2                                  |                           |                  |                  | 181,92                |                         | 181,92               |                   |
|  | 55           | SERVIÇOS   | 286,50                 |             | 2                                  |                           |                  |                  | 286,50                |                         | 286,50               |                   |
|  | 56           | MARQUISE   | 945,00                 |             | 2                                  |                           |                  |                  | 945,00                |                         | 945,00               |                   |
|  | 59           | MEZANINO   | 201,39                 |             | 2                                  |                           |                  |                  | 201,39                |                         | 201,39               |                   |
|  | 57           | CX D'ÁGUA  |                        | 7,00        | 2                                  |                           |                  |                  | 7,00                  | 7,00                    | 7,00                 |                   |
| BLOCO 2  | 58           | PORTARIA   | 33,28                  |             | 2                                  |                           |                  |                  | 33,28                 | 33,28                   | 33,28                |                   |
|  | 18           | PORTARIA - 1   | 189,70                 |             | 2                                  |                           |                  |                  | 189,70                | 209,65                  | 189,70               |                   |
|  | 42/42A       | RETÉM / ARQUIVO MORTO / LAB                                  | 1.636,28               |             | 1                                  |                           |                  |                  | 1.636,28              | 1.011,84                | 1.636,28             |                   |
|  | 5D           | PROD ALIMENTOS - TÉRREO / SUP / COB                          | 2.650,86               |             | 1                                  |                           | 2.190,75         |                  | 459,11                | 2.015,34                | 459,11               |                   |
|  | 60           | ED COMERCIAL   |                        |             | 3                                  | 25.552,46                 | 14.384,72        |                  | 39.937,21             | 16.108,85               | 39.937,21            |                   |
|  | 61           | ENTRADA DE ENERGIA   |                        |             | 3                                  | 129,63                    |                  | 129,63           | -                     | -                       | -                    |                   |
|  | 62           | CAIXAS D'ÁGUA  |                        |             | 3                                  | 17,52                     |                  |                  | 17,52                 | 17,52                   | 17,52                |                   |
|  | 63           | CASTELO D'ÁGUA   |                        |             | 3                                  | 40,26                     |                  |                  | 40,26                 | 40,26                   | 40,26                |                   |
|  | BLOCO 3      | 64   | GALPÃO - TÉRREO        |             |                                    |                           |                  |                  | 40.702,33             | 40.702,33               | 40.702,33            | 40.702,33         |
|  |              | GALPÃO - COBERTURA   |                        |             |                                    |                           |                  | 1.183,18         | 1.183,18              | -                       | 1.183,18             |                   |
|  |              | GALPÃO - DOCAS COBERTAS                                      |                        |             |                                    |                           |                  | 1.676,58         | 1.676,58              | 1.676,58                | 1.676,58             |                   |
|  |              | GALPÃO - RAMPA VEÍCULOS                                      |                        |             |                                    |                           |                  | 811,06           | 811,06                | 811,06                  | 811,06               |                   |
| 65   |              | GALPÃO - MEZANINO ADM  |                        |             |                                    |                           |                  | 1.217,62         | 1.217,62              | -                       | 1.217,62             |                   |
| 67   |              | PORTARIA   |                        |             |                                    |                           |                  | 210,00           | 210,00                | 210,00                  | 210,00               |                   |
| 68   |              | CASA MÁQUINAS  |                        |             |                                    |                           |                  | 21,40            | 21,40                 | 21,40                   | 21,40                |                   |
| 69   |              | RESERVATÓRIOS  |                        |             |                                    |                           |                  | 19,63            | 19,63                 | -                       | -                    |                   |
| 70   |              | CABINES PRIMÁRIAS  |                        |             |                                    |                           |                  | 68,20            | 68,20                 | 68,20                   | 68,20                |                   |
| BLOCO 3  | 71           | ETE  |                        |             |                                    |                           |                  | 116,63           | 116,63                | -                       | -                    |                   |
|  | 72           | GUARITA  |                        |             |                                    |                           |                  | 15,96            | 15,96                 | 15,96                   | 15,96                |                   |
|  | 75           | CASA DE BOMBAS   |                        |             |                                    |                           |                  | 50,27            | 50,27                 | -                       | 50,27                |                   |
|  | <b>TOTAL</b> |  | <b>22.969,84</b>       | <b>7,00</b> |                                    | <b>25.739,90</b>          | <b>14.384,72</b> | <b>2.321,38</b>  | <b>46.092,86</b>      | <b>106.272,94</b>       | <b>78.099,67</b>     | <b>106.136,68</b> |
|  |              |  |                        |             |                                    |                           |                  |                  |                       | <b>TO = 50,41%</b>      | <b>CA = 0,69</b>     |                   |
|  | BLOCO 3      | 73   | LIXEIRA (móvel)        |             |                                    |                           |                  |                  | 24,84                 | 24,84                   | -                    | -                 |
| 74/ 74A  |              | TANQUES DE RETARDO (enterrados)                              |                        |             |                                    |                           |                  | 561,56           | 561,56                | -                       | -                    |                   |
| 74B/ 74C   |              | PASSARELA METÁLICA (removível)                               |                        |             |                                    |                           |                  | 15.680,68        | 15.680,68             | -                       | -                    |                   |

RENT ROLL

VIA DIGITAL

Informação estratégica





Informação estratégica

## Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

## **Laudo Completo de Avaliação Imobiliária**

PREPARADO PARA: GTIS PARTNERS

FINALIDADE: Registro na CVM e estabelecimento de um Fundo de Investimento Imobiliário - FII

PROPRIEDADE: DCR - Distribution Center Rodoanel: Localizado na Avenida Héilo Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP

DATA: 26 de fevereiro de 2021



São Paulo, 26 de fevereiro de 2021.

GTIS Partners  
At.: Mr. Robert McCall.  
Rua Professor Atílio Innocenti, 165 - 17º andar.  
04538-000 – São Paulo – SP

**Ref.: Relatório de Avaliação do DCR - Distribution Center Rodoanel, galpões situado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre, Embu das Artes - SP.**

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 69 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 26 de fevereiro de 2021:

## CONCLUSÃO DE VALORES

| TIPO DE VALOR               | VALOR TOTAL   | VALOR UNITÁRIO              |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Valor de Mercado para Venda | R\$ 297.157.000,00<br>(Duzentos e Noventa e Sete Milhões, Cento e Cinquenta e Sete Mil Reais) | R\$/m <sup>2</sup> 3.829,97 |

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor, estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

---

Renata Marques

Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Danielly Melo

Coordenadora – Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer  
Diretor, Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul

## Resumo das Principais Características e Conclusões

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

|  |   |
|--|---|
| Tipo da propriedade:                         | Imóveis urbanos, logísticos, galpões, multiusuário  |
| Endereço:                                    | Avenida Héilo Ossamu Daikuara - 1445, Jardim Vista Alegre, Embu das Artes/SP  |
| Data da avaliação:                           | 26 de fevereiro de 2021   |
| Data da inspeção:                            | 30 de março de 2020   |
| Objetivo:                                    | Determinar o Valor de Mercado para Venda  |
| Finalidade:                                  | Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de registro na CVM e estabelecimento de um Fundo e Investimento Imobiliário - FII |
| Metodologias:                                | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Evolutivo e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado                        |
| Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato: | AP-20-66032-900789  |

**DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE**

|          |                          |   |
|----------|--------------------------|---|
| Terreno: | Topografia da área útil: | Regular - declive de 5% a 10%   |
|          | Formato:                 | Irregular   |
|          | Área:                    | 133.015,31 m <sup>2</sup> (conforme quadro de áreas)  |
|          | Descrição:               | Trata-se de um condomínio logístico de bom padrão, com múltipla ocupação e boa localização. |

**Blocos, Edificações e Benfeitorias**

|          |                        |   |
|----------|------------------------|---|
| Galpões: | Área Construída Total: | 71.841,60 m <sup>2</sup> (conforme quadro de áreas) |
|          | Estado de Conservação: | Entre novo e regular - B                            |
|          | Idade Aparente:        | 5 anos  |
|          | Vida Remanescente:     | 75 anos   |
| Apoio:   | Área Construída Total: | 1.591,42 m <sup>2</sup> (conforme quadro de áreas)  |
|          | Estado de Conservação: | Entre novo e regular - B                            |
|          | Idade Aparente:        | 5 anos  |
|          | Vida Remanescente:     | 65 anos   |

**OBS.:** Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Acessibilidade:</b>           | Através da Rodovia Régis Bittencourt e do Rodoanel Mário Covas |
| <b>Vizinhança:</b>               | Industrial, residencial e comercial                            |
| <b>Infraestrutura logística:</b> | Rodoviária   |
| <b>Transporte:</b>               | Rodoviário (público e privado)                                 |
| <b>Melhoramentos Públicos:</b>   | Infraestrutura básica disponível                               |

**DOCUMENTAÇÃO**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Registros:</b>          | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes Estado de São Paulo, sob as matrículas 11.163; 11.164; 11.165; 11.166; 11.167; 11.168; 11.169; 11.170; 11.171; 11.172; 11.173; 11.174 e 3.547.  |
| <b>Taxas e Dispendios:</b> | Notificações de Lançamento, sob as Inscrições Imobiliárias<br>80.01.07.0680.01.001; 80.01.07.0680.01.002; 80.01.07.0680.01.003;<br>80.01.07.0680.01.004; 80.01.07.0680.01.005; 80.01.07.0680.01.006;<br>80.01.07.0680.01.007; 80.01.07.0680.01.008; 80.01.07.0680.01.009;<br>80.01.07.0680.01.010; 80.01.07.0680.01.011; 80.01.07.0680.01.012; |
| <b>Outros:</b>             | Projeto de arquitetura; Quadro de áreas; Seguro e Rent Roll com informações sobre os contratos em vigor.   |

**ZONEAMENTO**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Zona:</b>                          | ZE 1 - Zona Empresarial 1   |
| <b>Uso:</b>                           | Residencial, residencial misto, industrial de médio risco, industrial de baixo risco e institucional. |
| <b>Taxa de Ocupação:</b>              | 0,80  |
| <b>Coefficiente de aproveitamento</b> | Máximo 1 vez a área de terreno  |

## MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro do Jardim Vista Alegre, no município de Embu das Artes. Seu perfil ocupacional é composto por galpões industriais/logísticos e residências de baixo padrão. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e alguns terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação de uso com predomínio de empreendimentos voltados à indústria/logística.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta atividade regular de transações de venda de terrenos e atividade intensa de transações de locação de galpões.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 236,46 e R\$ 646,33/m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 25.257,80 m<sup>2</sup> e 170.000,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 15,50/m<sup>2</sup> e R\$ 23,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 3.507,53 m<sup>2</sup> e 31.565,70 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## ANÁLISE SWOT

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ O município encontra-se próximo de grandes centros de consumo;</li><li>▪ O imóvel está em uma localização privilegiada, em que o trecho São Paulo - Embu das Artes não é pedagiada; e</li><li>▪ O mercado de galpões de Embu das Artes mantém-se regular em relação a taxas de vacância recentes.</li></ul> |
| <b>PONTOS FRACOS E AMEAÇAS</b>       | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ A topografia da região traz certa dificuldade de receber novos produtos.</li></ul>  |

## CONCLUSÃO DE VALORES

|                                     |   |                             |
|-------------------------------------|---|-----------------------------|
|                                     | R\$ 297.157.000,00  |                             |
| <b>Valor de Mercado para Venda:</b> | (Duzentos e Noventa e Sete Milhões, Cento e Cinquenta e Sete Mil Reais) | R\$/m <sup>2</sup> 3.829,97 |



## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ACESSO PRINCIPAL



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO DE VEÍCULOS



Fonte: Cushman & Wakefield

FACHADA DO RESTAURANTE



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DO RESTAURANTE



Fonte: Cushman & Wakefield

CIRCULAÇÃO INTERNA



Fonte: Cushman & Wakefield

DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

### FACHADA DO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

### INTERIOR DO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

LATERAL DO EDIFÍCIO - ÁREA COMUM



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DA ADMINISTRAÇÃO - HALL



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DA ADMINISTRAÇÃO - ESCRITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DA ADMINISTRAÇÃO - SALA DE REUNIÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

## Índice

|  |             |
|--|-------------|
| RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES ..... | III         |
| MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO .....              | VI          |
| <b>ÍNDICE</b> .....                                      | <b>XIII</b> |
| <b>INTRODUÇÃO</b> .....                                  | <b>1</b>    |
| OBJETO .....   | 1           |
| OBJETIVO .....   | 1           |
| FINALIDADE .....   | 1           |
| DESTINATÁRIO .....                                       | 1           |
| PUBLICIDADE .....  | 1           |
| DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO .....                   | 1           |
| DOCUMENTAÇÃO .....                                       | 2           |
| INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL .....      | 3           |
| <b>ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO</b> .....                      | <b>4</b>    |
| ASPECTOS GERAIS .....                                    | 5           |
| OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA .....                             | 5           |
| ACESSO .....   | 5           |
| INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA .....                           | 5           |
| <b>ANÁLISE MERCADOLÓGICA</b> .....                       | <b>6</b>    |
| CENÁRIO ECONÔMICO .....                                  | 6           |
| PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA .....               | 9           |
| MERCADO DE EMBU/SP .....                                 | 10          |
| ESTOQUE E VACÂNCIA .....                                 | 10          |
| ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NO ESTADO .....             | 11          |
| ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO .....             | 13          |
| PREÇOS PRATICADOS .....                                  | 13          |
| CONCLUSÃO .....  | 14          |
| CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE .....                  | 14          |
| <b>ANÁLISE DA PROPRIEDADE</b> .....                      | <b>16</b>   |
| DESCRIÇÃO DO TERRENO .....                               | 16          |
| DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS .....           | 18          |



|   |           |
|---|-----------|
| QUADRO DE ÁREAS .....   | 20        |
| ZONEAMENTO.....   | 21        |
| COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....   | 22        |
| <b>AVALIAÇÃO .....</b>  | <b>23</b> |
| PROCESSO DE AVALIAÇÃO .....   | 23        |
| METODOLOGIA .....   | 23        |
| MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....                                   | 26        |
| VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....   | 34        |
| MÉTODO EVOLUTIVO.....   | 42        |
| DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO..... | 42        |
| DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO .....   | 50        |
| MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO.....                   | 52        |
| RESUMO DE VALORES .....   | 59        |
| CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....   | 60        |
| ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....   | 61        |
| <b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>  | <b>66</b> |
| <b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....</b>  | <b>69</b> |
| <b>ANEXOS.....</b>  | <b>A</b>  |
| ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....   | B         |
| ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....  | U         |

## Introdução

### Objeto

O objeto desta avaliação é o condomínio logístico denominado DCR – Distribution Center Rodoanel, localizado na Avenida Héilo Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre, Embu das Artes - SP.

### Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o Valor de Mercado para Venda do imóvel supracitado.

### Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de registro na CVM e estabelecimento de um Fundo e Investimento Imobiliário - FII.

**OBS.:** O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

### Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante GTIS Partners.

**OBS.:** Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

### Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

### Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 26 de fevereiro de 2021;
- Data da vistoria da propriedade: 30 de março de 2020.

## Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

| Matrículas         |  |                   |   |
|--------------------|--|-------------------|---|
| Número de Registro | Cartório   | Data de Matrícula | Proprietário                            |
| 11.163             | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 11/02/2016        | SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 11.164             | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 11/02/2016        | SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 11.165             | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 11/02/2016        | SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 11.166             | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 11/02/2016        | SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 11.167             | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 11/02/2016        | SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 11.168             | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 11/02/2016        | SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 11.169             | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 11/02/2016        | SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 11.170             | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 11/02/2016        | SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 11.171             | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 11/02/2016        | SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 11.172             | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 11/02/2016        | SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 11.173             | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 11/02/2016        | SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 11.174             | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 11/02/2016        | SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA |
| 3.547              | Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes | 09/04/2012        | SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA |

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

| IPTU's               |   |                       |                                |                  |  |
|----------------------|---|-----------------------|--------------------------------|------------------|--|
| Nº de Inscrição      | Proprietário                            | Ano Base do Documento | Valor do Imposto a Pagar (R\$) |                  |  |
| 80.01.07.0680.01.001 | SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA | 2020                  | R\$ 23.702,86                  | (parcela única)  |  |
| 80.01.07.0680.01.002 | SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA | 2020                  | R\$ 23.711,36                  | (parcela única)  |  |
| 80.01.07.0680.01.003 | SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA | 2020                  | R\$ 33.079,01                  | (parcela única)  |  |
| 80.01.07.0680.01.004 | SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA | 2020                  | R\$ 2.909,73                   | (parcela mensal) |  |
| 80.01.07.0680.01.005 | SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA | 2020                  | R\$ 2.085,73                   | (parcela mensal) |  |
| 80.01.07.0680.01.006 | SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA | 2020                  | R\$ 2.085,73                   | (parcela mensal) |  |
| 80.01.07.0680.01.007 | SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA | 2020                  | R\$ 2.085,73                   | (parcela mensal) |  |
| 80.01.07.0680.01.008 | SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA | 2020                  | R\$ 2.085,73                   | (parcela mensal) |  |
| 80.01.07.0680.01.009 | SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA | 2020                  | R\$ 2.909,73                   | (parcela mensal) |  |
| 80.01.07.0680.01.010 | SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA | 2020                  | R\$ 3.886,84                   | (parcela mensal) |  |
| 80.01.07.0680.01.011 | SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA | 2020                  | R\$ 2.601,29                   | (parcela mensal) |  |
| 80.01.07.0680.01.012 | SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA | 2020                  | R\$ 2.087,37                   | (parcela mensal) |  |

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

## OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS Planta e quadro de áreas

*Rent Roll*

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

### Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

## Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se DCR - Distribution Center Rodoanel: e está situada na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre, Embu das Artes - SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 150 metros da Rodovia Régis Bittencourt;
- 600 metros da Rodovia Mário Covas (Rodoanel);
- 3 km do centro de Embu das Artes;
- 8 km do centro de Taboão da Serra;
- 11 km do centro de Osasco;
- 14,5 km da zona oeste de São Paulo; e
- 14,5 km de Barueri.

### MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

## Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no bairro Jardim Vista Alegre, distrito localizado na região norte da cidade de Embu das Artes, que por sua vez faz parte da Região Metropolitana de São Paulo.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Embu das Artes de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 240.230 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 276.535 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, proximidade com polos de consumo e serviços. Embu das Artes também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões;
- **Fraquezas:** Fraquezas da região incluem um mercado de novos galpões não muito desenvolvido, devido à topografia e a virtual ausência de terrenos para novos empreendimentos.

## Ocupação circunvizinha

A circunvizinhança do imóvel é caracterizada principalmente pela presença de imóveis industriais/logísticos, seguida por imóveis residenciais e comerciais.

## Acesso

### Nível regional

O município de Embu das Artes faz parte da Região Metropolitana de São Paulo. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia Régis Bittencourt e o Rodoanel Mário Covas.

### Nível municipal

O bairro Jardim Vista Alegre está localizado na porção norte do município. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia Régis Bittencourt e o Rodoanel Mário Covas.

### Nível local

A Avenida Héilo Ossamu Daikuara é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido. Seu estado de conservação é bom.

O imóvel dispõe de acesso por transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado a 340 metros do acesso principal.

## Infraestrutura logística

Além do sistema rodoviário, a região conta com o Aeroporto Internacional de São Paulo, distante aproximadamente 60 km da propriedade, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

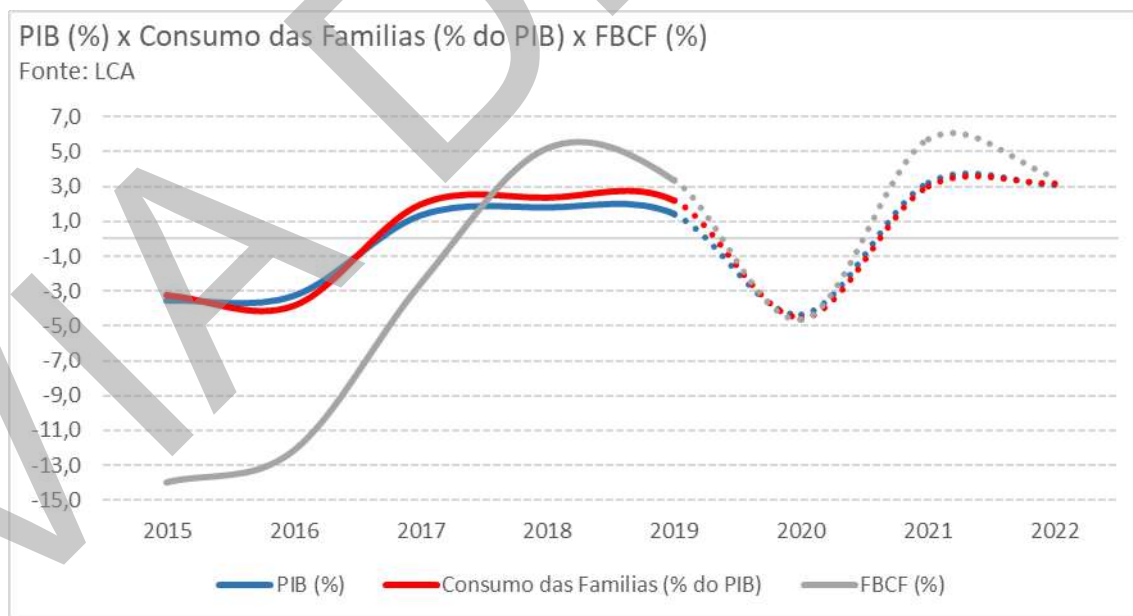
## Análise Mercadológica

### Cenário econômico

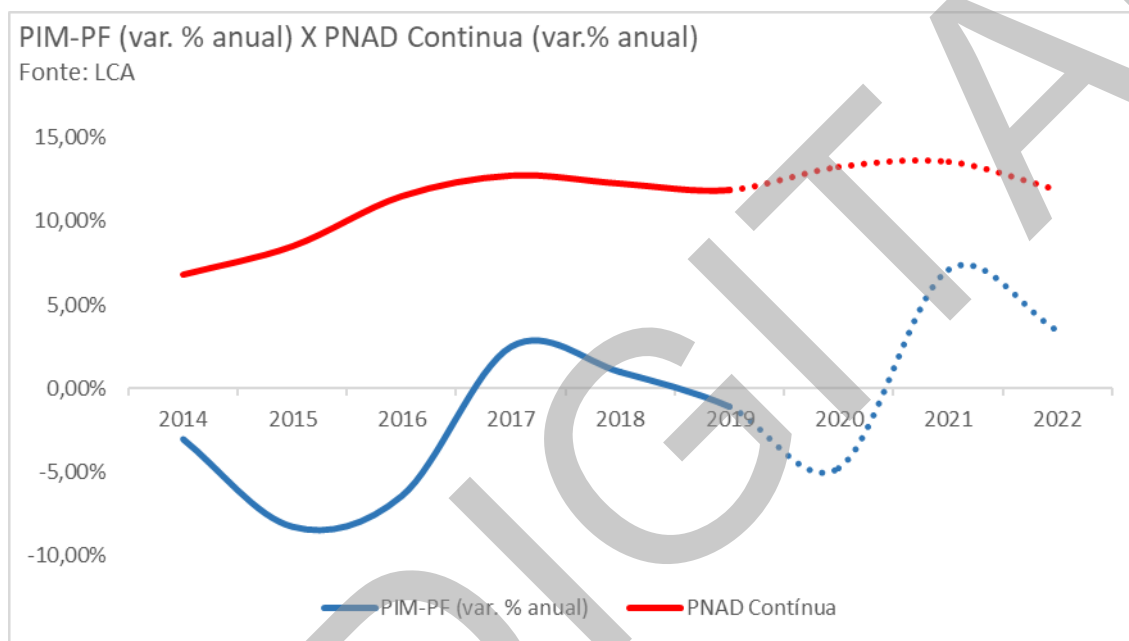
A pandemia da Covid-19 paralisou economias do mundo todo em 2020, culminando em uma recessão em escala global. Diante de uma crise sanitária, o governo tomou medidas com o intuito de resguardar a saúde dos brasileiros ao mesmo tempo em que agiram para amenizar os efeitos negativos na economia. Assim, mesmo diante de um elevado déficit fiscal, o Brasil viu seu gasto público aumentar. Vale ressaltar que apesar do auxílio emergencial ter sido essencial, o aumento do déficit fiscal em conjunto com a ausência de um plano de reestruturação econômica que limite os gastos públicos, pode provocar uma explosão da dívida pública. Dessa maneira, a taxa Selic mesmo estando em sua mínima histórica, 2% a.a, só tem condições de sustentar a dívida no curto prazo.

No entanto, apesar da retração econômica do primeiro semestre, o último semestre de 2020 mostrou sinais de recuperação e de uma retomada da confiança na economia, mesmo diante de uma segunda onda de contaminação. Por exemplo, o Índice de Confiança do Consumidor da FGV fechou o ano em 80,6, após ter atingido 59,3 em abril. Ademais, após o fechamento de grande parte do comércio ao longo do ano, o Índice de Confiança do Comércio alcançou 94,4 em dezembro, frente a marca de 64,2 em abril.

Além disso, os fundos imobiliários têm ganhado cada vez mais espaço para expansão no Brasil. Segundo dados da Anbima, eram 3,42 milhões de investidores em REIT até setembro de 2020, o que significa mais liquidez neste mercado. Além disso, foram implementados importantes instrumentos para a eficiência do mercado financeiro para os investidores em REIT, como o aluguel de cotas e a criação do primeiro ETF do IFIX.

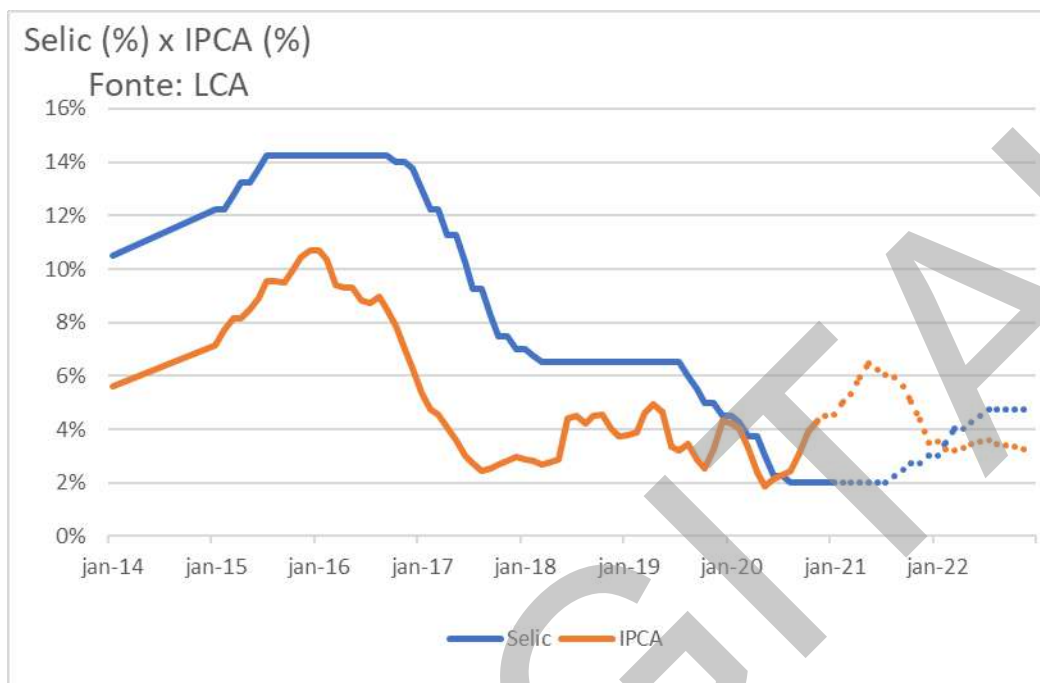


Conforme mencionado anteriormente, a pandemia paralisou a economia mundial. Pelo lado do PIB calculado pela ótica da demanda, medidas como o lockdown e o simples temor de ser contaminado impediram indivíduos de manterem o usual padrão de consumo. Por sua vez, o PIB foi afetado pelo fechamento do comércio e assim produção de alguns setores apresentaram uma forte queda. No entanto, o segundo semestre foi marcado por uma recuperação dos impactos provocados pela pandemia, haja vista que o PIB aumentou 7,71% no terceiro trimestre.



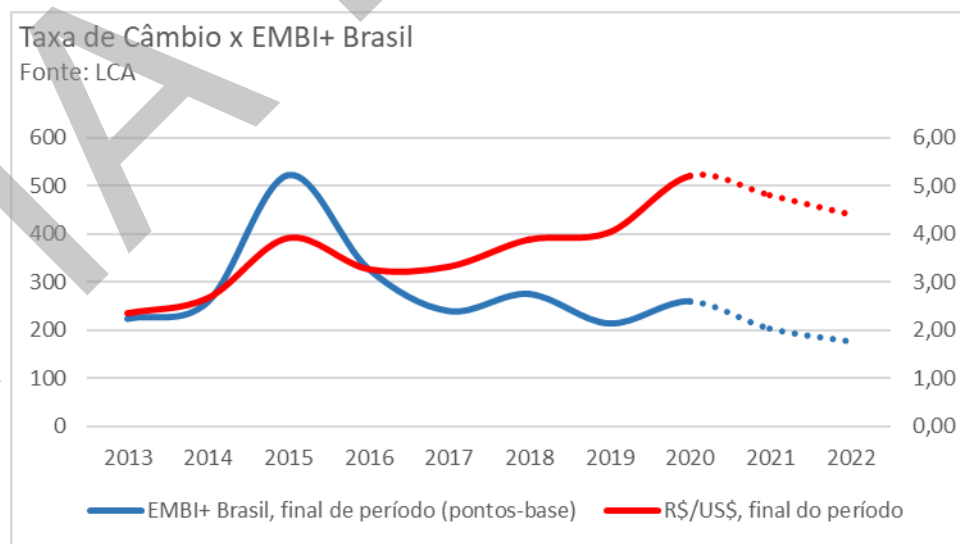
Após apresentar uma tendência de queda desde 2017, a taxa de desemprego voltou a subir chegando a 14,3% em Outubro de 2020. Ademais, após sofrer retração no final de 2019, a Produção Física da Indústria Geral voltou a crescer em 2020, apresentando 2,7% de crescimento YoY em Novembro de 2020.





Diante desse cenário de crise, diversos países visaram contornar os efeitos adversos implementando uma política monetária expansionista, de modo a injetar maior liquidez na economia e consequentemente evitar que o sistema financeiro entre em colapso. Assim, o Brasil atingiu a mínima histórica da Taxa Selic, com uma meta de 2% a.a.

Apesar do consumo das famílias como porcentagem do PIB estar projetado para fechar 2020 com uma redução de -4,5%, o IPCA voltou a acelerar no último trimestre e fechou 2020 acima da meta de 4%, em 4,52% , principalmente pelo câmbio desvalorizado que pressiona a oferta interna de produtos aumentando os preços de alimentos e combustíveis.



O cenário de alta volatilidade dos mercados que dependem da distribuição e eficiência da vacina acabou desfavorecendo países em desenvolvimento. Os agentes econômicos mais avessos ao risco, optaram durante o ápice da pandemia a investir em economias mais desenvolvidas gerando uma fuga de capital em mercados não centrais. Como consequência, em 2020 ocorreu uma desvalorização cambial no Brasil de 29% do real frente ao dólar, com a moeda americana valendo R\$ 5,20 em dezembro.

Portanto, o potencial risco de default devido a situação fiscal do país tornou o Brasil menos atraente, apesar do câmbio favorecer a entrada de capital. Como consequência, o EMBI+ sofreu um aumento em 2020 para 260 pontos, frente a 214 em 2019 mostrando a insegurança do investidor em relação a solvência do país.

## Projeções para a economia brasileira

| <b>Brasil</b>                   | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| PIB TOTAL (var, %)              | -3,5        | -3,3        | 1,3         | 1,8         | 1,4         | -4,34       | 3,22        | 3,08        |
| Taxa de Desemprego, %           | 8,51        | 11,5        | 12,73       | 12,26       | 11,87       | 13,25       | 13,56       | 11,86       |
| PMC Restrita (Volume, %)        | -4,3        | -6,3        | 2,1         | 2,3         | 1,9         | 1,83        | 2,91        | 3,06        |
| PIM-PF (var, %)                 | -8,2        | -6,4        | 2,5         | 1           | -1,1        | -4,72       | 6,96        | 3,52        |
| IPCA, %                         | 10,67       | 6,29        | 2,95        | 3,75        | 4,31        | 4,52        | 3,49        | 3,19        |
| IGP-M, %                        | 10,54       | 7,17        | -0,52       | 7,54        | 7,3         | 23,14       | 4,78        | 4,08        |
| IPA-M, % (60%)                  | 11,19       | 7,63        | -2,54       | 9,42        | 9,09        | 31,64       | 5,03        | 3,36        |
| IPC-M, % (30%)                  | 10,23       | 6,26        | 3,13        | 4,12        | 3,79        | 4,82        | 3,30        | 3,25        |
| INCC-M, % (10%)                 | 7,22        | 6,34        | 4,03        | 3,97        | 4,13        | 8,68        | 4,38        | 3,79        |
| Selic, final de período %       | 14,25       | 13,75       | 7           | 6,5         | 4,5         | 2,00        | 3,00        | 4,75        |
| R\$/US\$ (final de período)     | 3,9         | 3,26        | 3,31        | 3,87        | 4,03        | 5,20        | 4,80        | 4,40        |
| EMBI+ Brazil (final de período) | 523         | 328         | 240         | 276         | 214         | 260         | 203         | 177         |

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (21/01/2021)

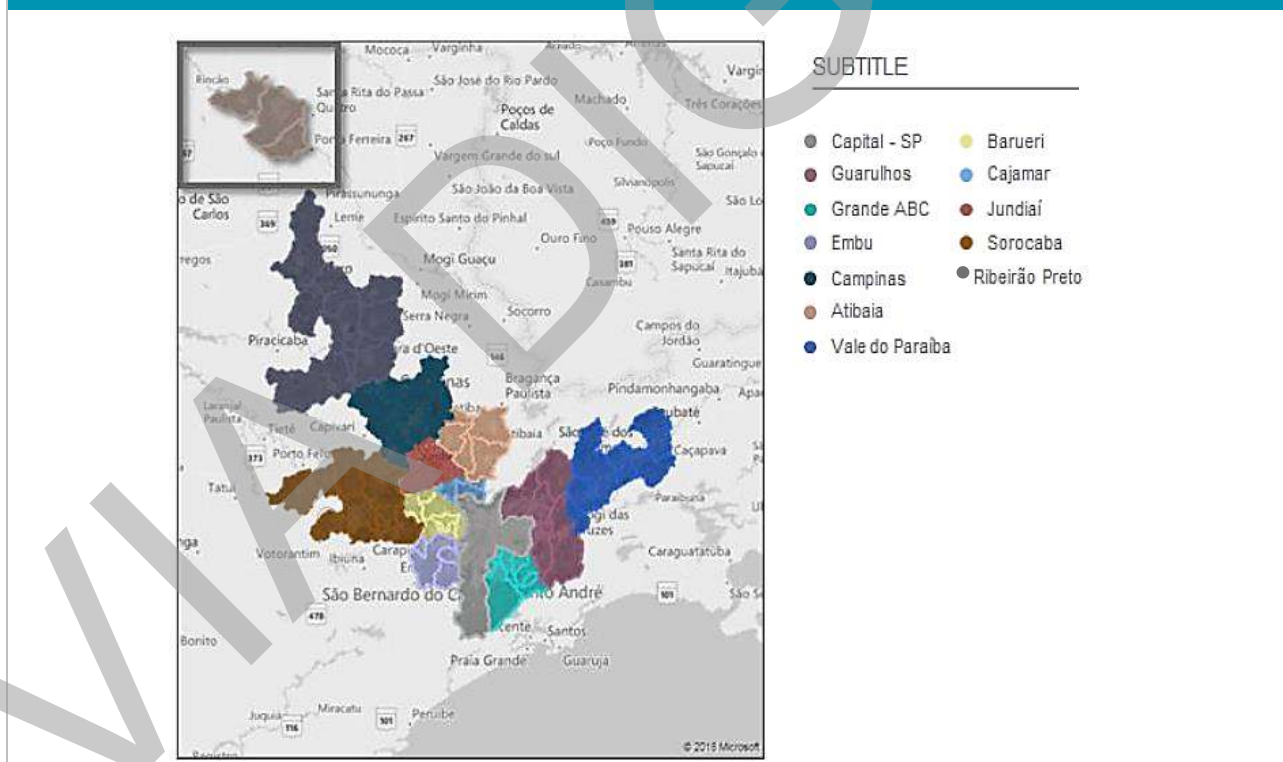
## Mercado de Embu/SP

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e também a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

### Estoque e vacância

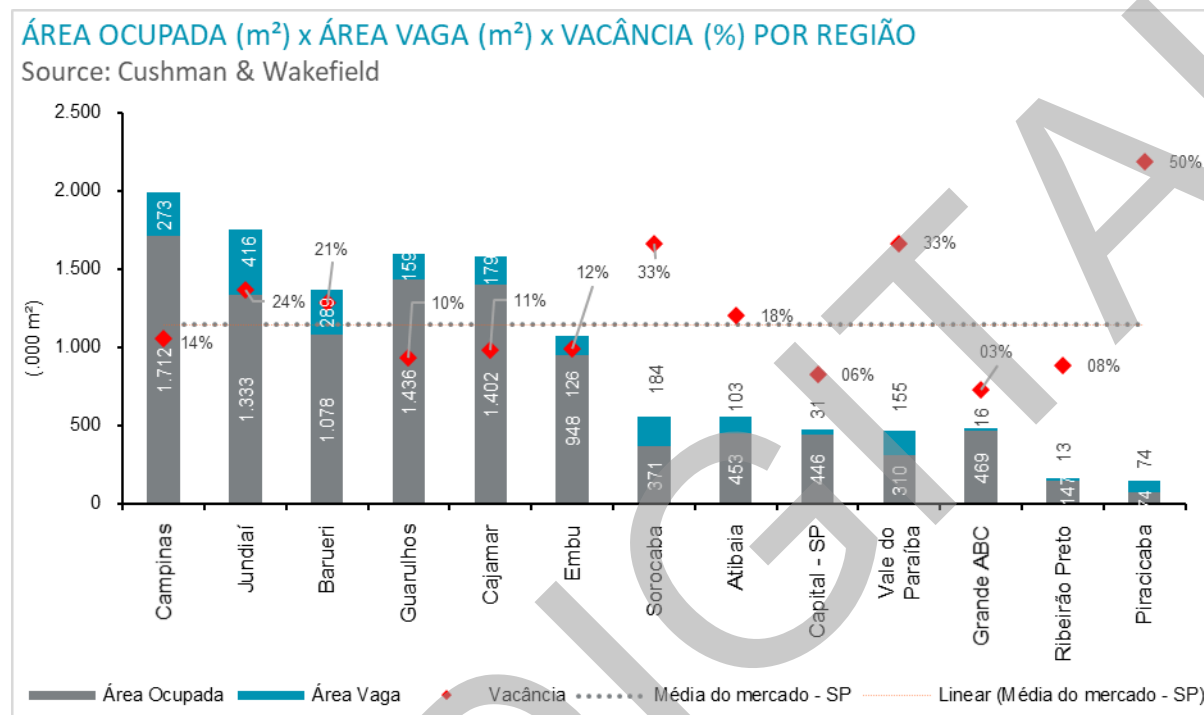
A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

#### MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES:



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

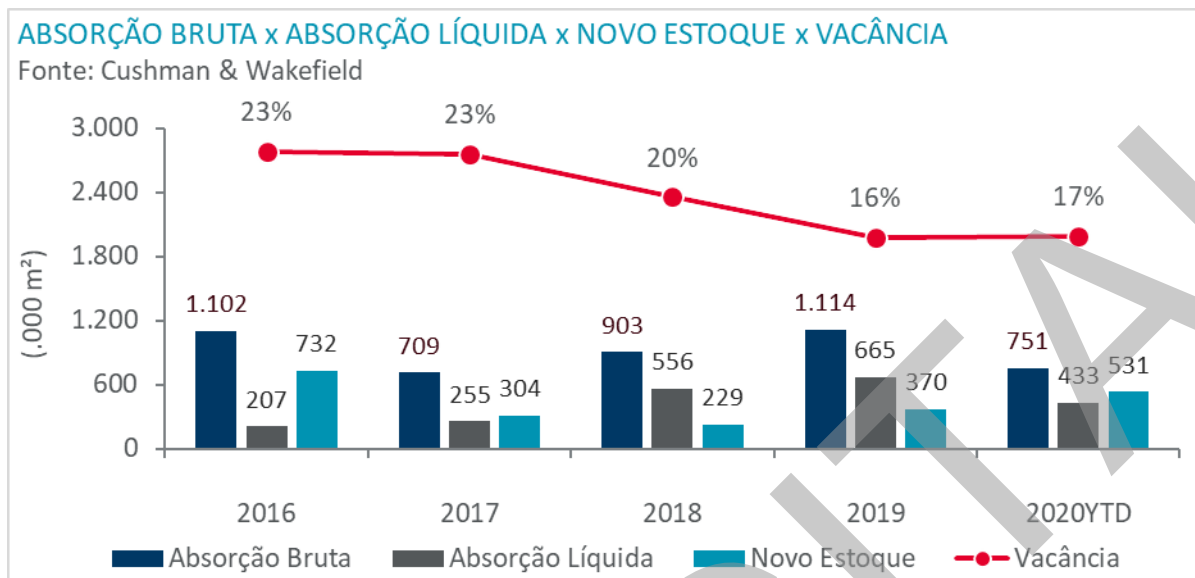
Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.



No terceiro trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 12.197.015 m<sup>2</sup> construídos de condomínios logísticos. Embu possui o sexto maior estoque (1.074.335m<sup>2</sup> - o que equivale a 8,8% do estado). A região de Embu pautou seu desenvolvimento devido ao fácil acesso à Rodovia Régis Bittencourt, que outrora não possuía pedágio, baixando os custos das operações para os inquilinos. Atualmente a região conta com uma taxa de vacância de 11,7%, bem abaixo da média do mercado.

### Análise do mercado logístico no estado

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observamos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que até o terceiro trimestre desse ano foram entregues 531 mil m<sup>2</sup> de novo estoque.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. Em 2019 os resultados continuaram seguindo esse curso, porém como em 2020 é esperado uma grande entrega de novo estoque, a absorção líquida pode voltar a ficar abaixo do novo estoque. Desse modo, a absorção líquida até o terceiro trimestre de 2020 foi de 433 mil m<sup>2</sup>, abaixo do novo estoque entregue até então.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram entregues por inquilinos nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como “*flight to quality*”, ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

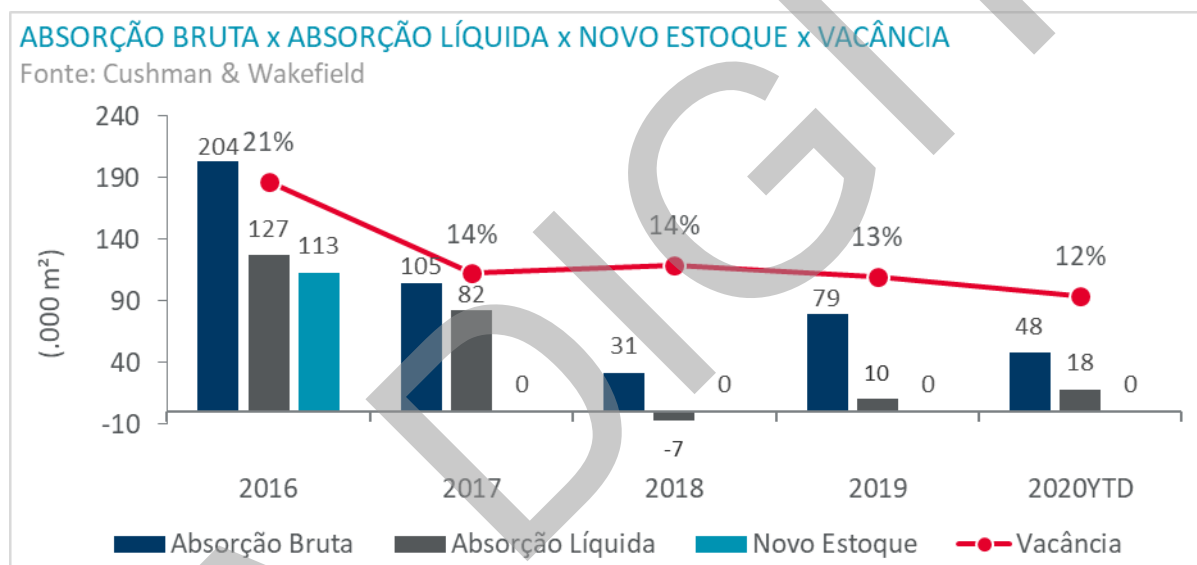
Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizar suas operações. Muitas delas possuem plataformas

online de venda e necessitam de empreendimentos melhor estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada até o terceiro trimestre de 2020 foi de 751 mil m<sup>2</sup>.

A partir de agora, o mercado logístico está ficando cada vez mais propenso a firmar seu ritmo de recuperação após a forte crise de 2016 e progredir em direção a sua expansão. São esperados níveis positivos de absorção e novas entregas para os próximos anos, decorrentes também de uma retomada da economia brasileira e da produção industrial.

### Análise do mercado logístico na região

O mercado de Embu é formado pelos municípios Cotia, Itapeverica da Serra, Embu das artes, Vargem Grande Paulista e Taboão da Serra. Juntos, eles somam um total de 1.040.890 habitantes (2,2% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) para 2019.



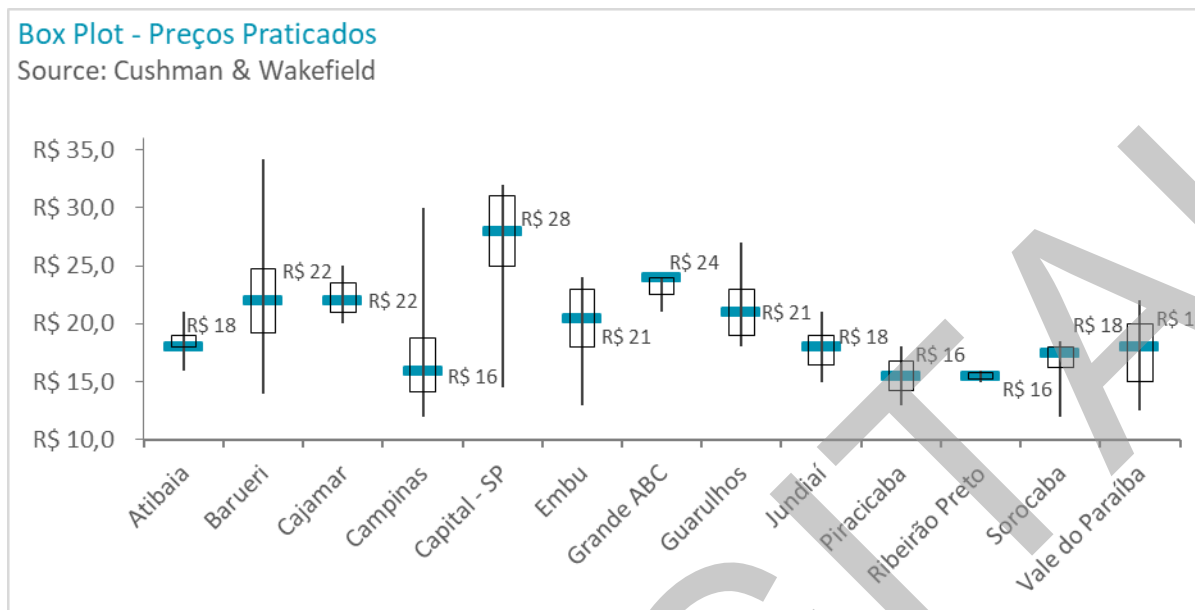
A região apresentou quedas constantes na sua taxa de vacância devido a grandes absorções em 2016 e 2017, boa parte disso é proveniente de um movimento “*flight-to-quality*”. A absorção bruta em 2019 mais que dobrou se comparada ao ano anterior, contudo ainda ocorrem muitas devoluções de espaço na região e a absorção líquida permanece em patamares mais baixos. Considerando que Embu não recebe novos empreendimentos desde 2017 e apresenta absorções pouco expressivas, a taxa de vacância diminuiu em 2 p.p. desde 2018 e atualmente se encontra em 12%, bem abaixo do mercado geral. Desse modo, até o terceiro trimestre de 2020 a região registrou algumas movimentações com uma absorção líquida de 18 mil m<sup>2</sup>, se tornando a maior desde 2018.

### Preços praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 3° trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

### Box Plot - Preços Praticados

Source: Cushman & Wakefield



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. Embu apresenta uma amplitude relativamente grande nos preços pedidos, além de apresentar uma mediana de R\$ 21/m<sup>2</sup>. A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R\$18,47/m<sup>2</sup>.

### Conclusão

Como os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo estão próximos aos principais centros de consumo do país a região é a pioneira no ritmo de recuperação que vem sendo traçado pelo mercado logístico do Brasil. A tendência daqui em diante é que o mercado volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019. Sendo assim, as absorções e as novas entregas registradas até agora no ano comprovam a retomada do mercado logístico de São Paulo.

Embu apresentou um volume considerável de absorções em 2016 e 2017, resultando em uma queda na taxa de vacância da região, que se estabilizou nos últimos 3 anos em um patamar bem abaixo do mercado geral. A absorção bruta em 2019 demonstrou que os galpões continuam sendo atrativos na região, sobretudo pela sua proximidade com a capital, porém a região ainda registra uma absorção líquida com valores mais baixos devido a algumas saídas de inquilinos.

### Considerações sobre a propriedade

Como os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo estão próximos aos principais centros de consumo do país a região é a pioneira no ritmo de recuperação que vem sendo traçado pelo mercado logístico do Brasil. A tendência daqui em diante é que o mercado volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019. Sendo assim, as absorções e as novas entregas registradas até agora no ano comprovam a retomada do mercado logístico de São Paulo.

Embu apresentou um volume considerável de absorções em 2016 e 2017, resultando em uma queda na taxa de vacância da região, que se estabilizou nos últimos 3 anos em um patamar bem abaixo do mercado geral. A absorção bruta em 2019 demonstrou que os galpões continuam sendo atrativos na região, sobretudo pela sua

proximidade com a capital, porém a região ainda registra uma absorção líquida com valores mais baixos devido a algumas saídas de inquilinos.

O avaliando encontra-se em um bom mercado logístico, com excelente localização, no cruzamento de importantes rodovias e próximo de centros de consumo maiores. Além disso, esse mercado encontra-se com baixa vacância e com preços pedidos bons. O avaliando possui um bom padrão construtivo, o que o torna um diferencial na região, além de possuir uma grande dimensão.

VIA DIGITAL



## Análise da Propriedade

### Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

#### Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 133.015,31 m<sup>2</sup>;
- Acesso: Através da Rodovia Régis Bittencourt e do Rodoanel Mário Covas. O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é regular - declive de 5% a 10%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** A área do terreno foi obtida através do quadro de áreas do imóvel fornecido pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

## Descrição das construções e benfeitorias

### Galpões – Resumo das Benfeitorias Existentes



| Itens                                  | Características   |
|--|---|
| Composição                             | Módulos logísticos e áreas administrativas                        |
| Estrutura                              | Concreto pré-moldado  |
| Andares                                | Concreto armado   |
| Fachada                                | Pintura látex sob placas de concreto                              |
| Porta de Acesso de Pedestres           | Metálica  |
| Esquadrias                             | Alumínio  |
| Cobertura                              | Telha zipada com FACE FELT, proteção térmica e isolamento térmico |
| Circulação Vertical                    | Escadas   |
| Ar condicionado                        | Split em algumas áreas  |
| Localização do Sistema de Refrigeração | Na fachada do imóvel  |
| Iluminação                             | Fluorescente  |
| Segurança Contra Incêndio              | Sprinklers, hidrantes, extintores e alarmes de incêndio           |
| Segurança Patrimonial                  | Privada   |
| Capacidade do piso (T/m <sup>2</sup> ) | 6,00  |
| Pé direito (m)                         | 12,00   |
| <b>Principais acabamentos internos</b> |   |
| Pisos                                  | Concreto usinado  |
| Paredes                                | Pintura látex   |

## Apoio – Resumo das Benfeitorias Existentes



| Itens                                  | Características   |
|--|---|
| Composição                             | Administrativo, portaria, apoio aos caminhoneiros, guarita, restaurante, vestiários |
| Estrutura                              | Concreto pré-moldado em alguns ambientes e bloco de concreto                        |
| Fachada                                | Pintura látex   |
| Porta de Acesso de Pedestres           | Metálica  |
| Esquadrias                             | Alumínio  |
| Vidros                                 | Esquadria com vidro   |
| Ar condicionado                        | Split e K7 em alguns ambientes  |
| Localização do Sistema de Refrigeração | Nas laterais das construções  |
| Iluminação                             | Fluorescente  |
| Segurança Patrimonial                  | Privada   |
| <b>Principais acabamentos internos</b> |   |
| Pisos                                  | Cerâmico e concreto usinado   |
| Paredes                                | Pintura látex   |
| Forros                                 | Placas de material mineral e placas de PVC  |

## Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas e de terreno fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

| QUADRO DE ÁREAS                    |                        |                 |
|------------------------------------|------------------------|-----------------|
| ÁREA DE TERRENO                    | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | FONTE           |
| Área do Terreno (m <sup>2</sup> ): | 133.015,31             | Quadro de áreas |
| ÁREA CONSTRUÍDA                    |                        |                 |
| Bloco 100                          | 33.868,80              |                 |
| Bloco 200                          | 37.972,80              | Quadro de áreas |
| Áreas comuns                       | 1.591,42               |                 |
| <b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>       | <b>73.433,02</b>       |                 |

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

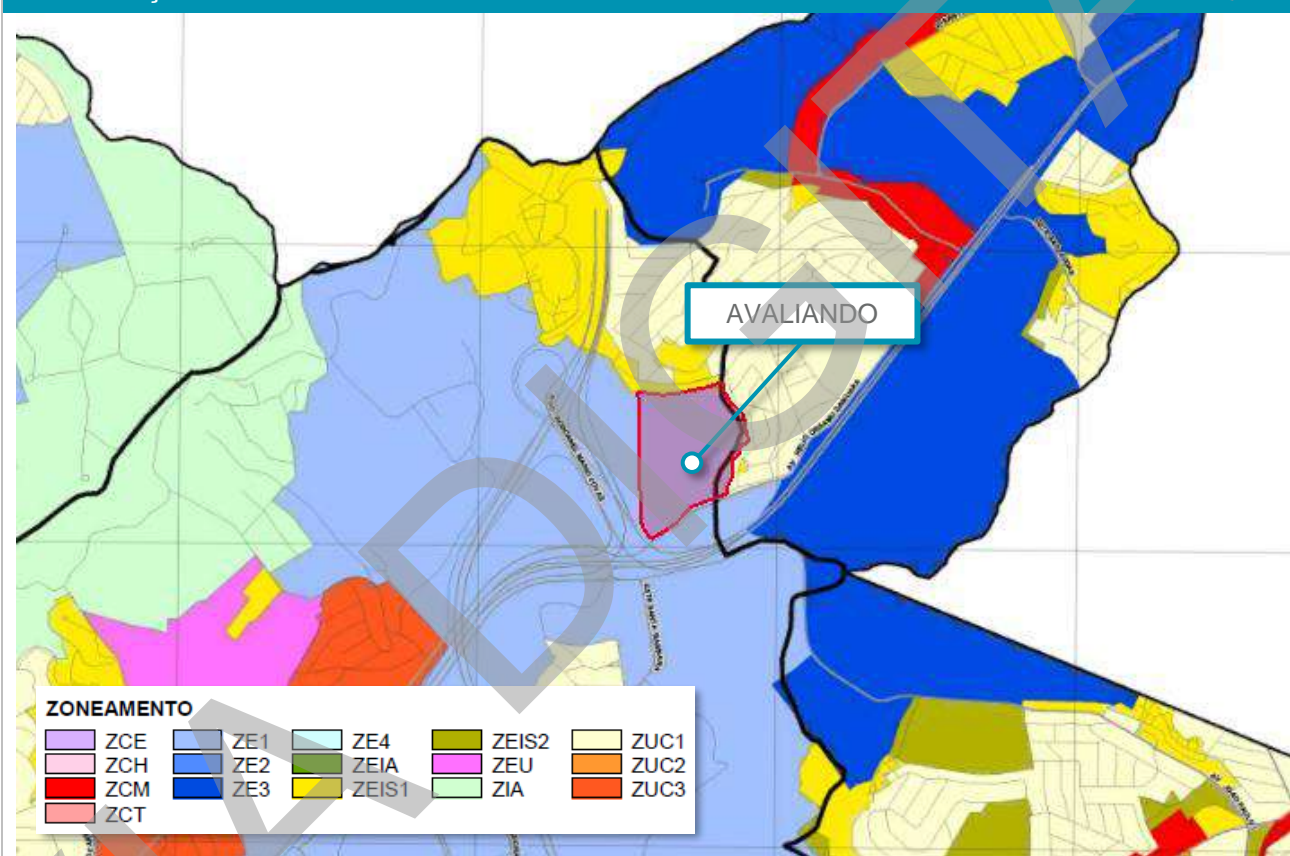
**OBS.:** As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

## Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Embu das Artes/SP são determinadas pela lei complementar nº 186 de 20 de abril de 2012, que consolida as disposições do plano diretor do município incorporando as revisões realizadas conforme determinação prevista no § 3º do artigo 40 da lei 10.257/01 e dá outras providências.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZE 1 - Zona Empresarial 1.

### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Câmara Municipal de Embu das Artes/SP

## Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

## Restrições quanto à ZE 1 - Zona Empresarial 1

### Usos:

Residencial, residencial misto, industrial de médio risco, industrial de baixo risco e institucional.

### Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,80; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,00, o que significa que a área computável<sup>1</sup> não pode exceder 1,00 vez a área do terreno.

**OBS.:** Informações obtidas através de consulta informal junto a Câmara Municipal de Embu das Artes/SP.

## Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

<sup>1</sup> Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

## Avaliação

### Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

### Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

#### **Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos**

##### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

##### **Método Involutivo**

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.



### **Método Evolutivo**

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

### **Método da Capitalização da Renda**

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

## **Métodos para identificar o custo de um bem**

### **Método Comparativo Direto de Custo**

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

### **Método da Quantificação de Custo**

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

## Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

## Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

## Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

## Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar o **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado** para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, com base no Valor de Mercado para Locação obtido pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Para aferição do valor optamos pelo **Método Evolutivo**.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

*Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.*

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

### Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

#### Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

| FATOR       | CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO   |
|-------------|--|
| 1,00        | Imóvel Transacionado   |
| 0,99 - 0,95 | Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta   |
| 0,90 - 0,94 | Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado  |
| 0,80 - 0,89 | Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda   |
| ≤ 0,79      | Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado |

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

### Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

### Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

| NOTA (0 A 100) | CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO   |
|----------------|--|
| 95 - 100       | <b>Muito Bom</b> - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos   |
| 90 - 94        | <b>Bom</b> - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.  |
| 85 - 89        | <b>Regular</b> - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas. |
| 80 - 84        | <b>Ruim</b> - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.                                  |
| ≤ 0,79         | <b>Muito Ruim</b> - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.     |

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

## Fatores aplicáveis apenas a terrenos

### Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left( \frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando} \right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

### Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator Topografia = \frac{Nota da Topografia do Imóvel Avaliando}{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

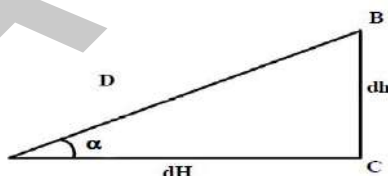
| TOPOGRAFIA                             |               |   |
|--|---------------|---|
| DECLIVIDADE (%)                        | FATOR OU NOTA | CONCEITO                                      |
| 0                                      | 1,00          | Muito Bom - sem declividade ou Plano          |
| Declive até 5%                         | 1,05          | Bom - quase plana com D <5%                   |
| Declive de 5% a 10%                    | 1,11          | Regular- Declive de 5% a 10%                  |
| Declive de 10% até 20%                 | 1,25          | Ruim- Declive de 10% até 20%                  |
| Declive de 20% a 30%                   | 1,43          | Muito Ruim- Declive de 20% a 30%              |
| Active até 10%                         | 1,05          | Bom- Active até 10%                           |
| Active de 10 a 20%                     | 1,11          | Regular- Active de 10 a 20%                   |
| Active acima de 20%                    | 1,18          | Ruim- Active acima de 20%                     |
| Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m   | 1,11          | Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m |
| Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m | 1,25          | Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m  |
| Acima Nível da Rua até 2,0m            | 1,00          | Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m        |
| Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m   | 1,11          | Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m |

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dH} \times 100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

### Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por ser improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

## Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

### Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

#### FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL

|    |   |
|----|---|
| FC | Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela IBAPE) |
| CA | Custo Unitário de Construção Avaliando                              |
| Ca | Custo Unitário de Construção Amostra                                |
| W  | Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final   |

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

| PADRÃO CONSTRUTIVO                      |                                    |  |                            |       |          |
|---|------------------------------------|--|----------------------------|-------|----------|
| CLASSE                                  | GRUPO                              | PADRÃO                                   | INTERVALO DE INDICES PC    |       |          |
|   |                                    |  | Inferior                   | Médio | Superior |
| 1. Residencial                          | 1.1 Barraco                        | 1.1.1 Barraco Rústico                    | 0,060                      | 0,090 | 0,120    |
|   |                                    | 1.1.2 Barraco Simples                    | 0,132                      | 0,156 | 0,180    |
|   | 1.2 Casa                           | 1.2.1 Casa Rústico                       | 0,409                      | 0,481 | 0,553    |
|   |                                    | 1.2.2 Casa Proletário                    | 0,624                      | 0,734 | 0,844    |
|   |                                    | 1.2.3 Casa Econômico                     | 0,919                      | 1,070 | 1,221    |
|   |                                    | 1.2.4 Casa Simples                       | 1,251                      | 1,497 | 1,743    |
|   |                                    | 1.2.5 Casa Médio                         | 1,903                      | 2,154 | 2,355    |
|   |                                    | 1.2.6 Casa Superior                      | 2,356                      | 2,656 | 3,008    |
|   |                                    | 1.2.7 Casa Fino                          | 3,331                      | 3,865 | 4,399    |
|   |                                    | 1.2.8 Casa Luxo                          | 4,843                      | 4,843 | 4,843    |
|   | 1.3 Apartamento                    | 1.3.1 Apartamento Econômico              | 0,600                      | 0,810 | 1,020    |
|   |                                    | 1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador  | 1,032                      | 1,266 | 1,500    |
|   |                                    | 1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador  | 1,260                      | 1,470 | 1,680    |
|   |                                    | 1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador    | 1,520                      | 1,746 | 1,980    |
|   |                                    | 1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador    | 1,692                      | 1,746 | 1,980    |
|   |                                    | 1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador | 1,992                      | 2,226 | 2,460    |
|   |                                    | 1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador | 2,172                      | 2,406 | 2,640    |
|   |                                    | 1.3.5 Apartamento Fino                   | 2,652                      | 3,066 | 3,480    |
|   | 1.3.6 Apartamento Luxo             | 3,490                                    | 3,650                      | 3,850 |          |
|   | 2. Comercial, Serviço e Industrial | 2.1 Escritório                           | 2.1.1 Escritório Econômico | 0,600 | 0,780    |
| 2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador  |                                    |  | 0,972                      | 1,206 | 1,440    |
| 2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador  |                                    |  | 1,200                      | 1,410 | 1,620    |
| 2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador    |                                    |  | 1,452                      | 1,656 | 1,860    |
| 2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador    |                                    |  | 1,632                      | 1,836 | 2,040    |
| 2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador |                                    |  | 1,872                      | 2,046 | 2,220    |
| 2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador |                                    | 2,052                                    | 2,286                      | 2,520 |          |
| 2.1.5 Escritório Fino                   |                                    | 2,532                                    | 3,066                      | 3,600 |          |
| 2.1.6 Escritório Luxo                   |                                    | 3,610                                    | 3,850                      | 4,000 |          |
| 2.2 Galpão                              |                                    | 2.2.1 Galpão Econômico                   | 0,518                      | 0,609 | 0,700    |
|   |                                    | 2.2.2 Galpão Simples                     | 0,982                      | 1,125 | 1,268    |
|   |                                    | 2.2.3 Galpão Médio                       | 1,368                      | 1,659 | 1,871    |
|   | 2.2.4 Galpão Superior              | 1,872                                    | 1,872                      | 1,872 |          |
| 3. Especial                             | 3.1 Cobertura                      | 3.1.1 Cobertura Simples                  | 0,071                      | 0,142 | 0,213    |
|   |                                    | 3.1.2 Cobertura Médio                    | 0,229                      | 0,293 | 0,357    |
|   |                                    | 3.1.3 Cobertura Superior                 | 0,333                      | 0,486 | 0,639    |

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)



## Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

É importante notar que se **trata de depreciação física, e não contábil.**

### Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

#### LEGENDA

|  |     |
|--|-----|
| Fator Obsolescência                                      | Foc |
| Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1) | R   |
| Coeficiente Ross/Heidecke (TABELA 2)                     | Kd  |

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

### Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE**

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| a | Novo  | f | Necessitando de reparos simples a importantes              |
| b | Entre novo e regular                            | g | Necessitando de reparos importantes                        |
| c | Regular   | h | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor |
| d | Entre regular e necessitando de reparos simples | i | Edificação sem valor                                       |
| e | Necessitando de reparos simples                 |   |  |

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heidecke a seguir:

| IDADE EM<br>% DA VIDA<br>ÚTIL | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|-------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                               | a                     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2                             | 0,990                 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,246 |
| 2,5                           | 0,988                 | 0,984 | 0,963 | 0,908 | 0,809 | 0,660 | 0,468 | 0,246 |
| 3                             | 0,985                 | 0,982 | 0,960 | 0,905 | 0,807 | 0,658 | 0,467 | 0,245 |
| 3,5                           | 0,982                 | 0,979 | 0,958 | 0,903 | 0,805 | 0,656 | 0,466 | 0,244 |
| 4                             | 0,979                 | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 4,5                           | 0,977                 | 0,973 | 0,953 | 0,898 | 0,800 | 0,653 | 0,463 | 0,243 |
| 5                             | 0,974                 | 0,971 | 0,950 | 0,895 | 0,798 | 0,651 | 0,462 | 0,242 |
| 5,5                           | 0,971                 | 0,968 | 0,947 | 0,893 | 0,796 | 0,649 | 0,461 | 0,241 |
| 6                             | 0,968                 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 6,5                           | 0,966                 | 0,962 | 0,942 | 0,888 | 0,791 | 0,645 | 0,458 | 0,240 |
| 7                             | 0,963                 | 0,960 | 0,939 | 0,885 | 0,789 | 0,643 | 0,457 | 0,239 |
| 7,5                           | 0,960                 | 0,957 | 0,936 | 0,882 | 0,787 | 0,641 | 0,456 | 0,238 |
| 8                             | 0,957                 | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 8,5                           | 0,954                 | 0,951 | 0,930 | 0,877 | 0,782 | 0,637 | 0,453 | 0,237 |
| 9                             | 0,951                 | 0,948 | 0,927 | 0,874 | 0,779 | 0,635 | 0,451 | 0,236 |
| 9,5                           | 0,948                 | 0,945 | 0,924 | 0,871 | 0,777 | 0,633 | 0,450 | 0,235 |
| 10                            | 0,945                 | 0,942 | 0,921 | 0,868 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescência:

**TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO**

| CLASSE    | TIPO       | PADRÃO    | VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS) | COEF. RESIDUAL (R) EM % |     |
|-----------|------------|-----------|--------------------------------------|-------------------------|-----|
| Comercial | Escritório | Econômico | 70                                   | 20%                     |     |
|           |            | Simples   | 70                                   | 20%                     |     |
|           |            | Médio     | 60                                   | 20%                     |     |
|           |            | Superior  | 60                                   | 20%                     |     |
|           |            | Fino      | 50                                   | 20%                     |     |
|           |            | Luxo      | 50                                   | 20%                     |     |
|           |            | Galpões   | Econômico                            | 60                      | 20% |
|           | Simples    |           | 60                                   | 20%                     |     |
|           | Médio      |           | 80                                   | 20%                     |     |
|           | Superior   |           | 80                                   | 20%                     |     |
|           | Coberturas |           | Simples                              | 20                      | 10% |
|           |            |           | Médio                                | 20                      | 10% |
|           |            | Superior  | 30                                   | 10%                     |     |

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

## Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

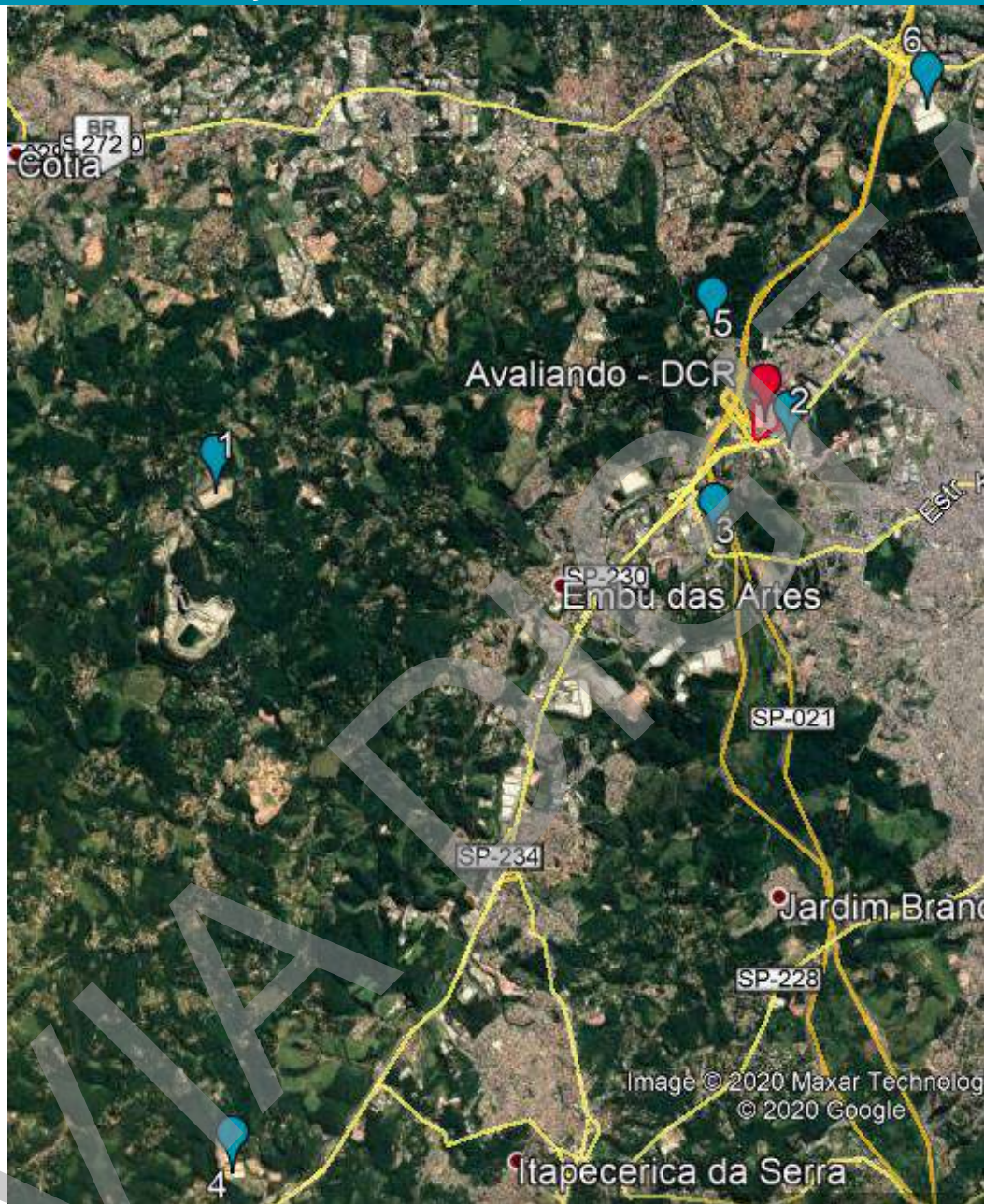
### FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

| EDIFÍCIO                                   | Galpões             |
|--|---------------------|
| Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )       | 22,11               |
| Área CONSTRUÍDA                            | 73.433,02           |
| <b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b> | <b>1.623.851,44</b> |

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo.

### Análise das amostras

#### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

#### Amostra Nº 1

A propriedade denominada Distribution Park Embu II: Estrada Dona Maria José Ferraz Prado, km 4, Itatuba - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 6.555,00 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 21,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 28,32/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

#### Amostra Nº 2

A propriedade denominada Tópico Centro Logístico: Avenida João Paulo I, 1776, Jardim Santa Bárbara - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 500 m do avaliando, possui 3.507,53 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 23,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 21,72/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar

### Amostra Nº 3

A propriedade denominada Condomínio Industrial Embu: Rua Marcelino Pinto Teixeira, 1268, Parque Industrial Ramos - Embu das Artes /SP, distante aproximadamente 2,5 km do avaliando, possui 8.840,79 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,70/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 24,03/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 9 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

### Amostra Nº 4

A propriedade denominada GR Régis: Estrada Ferreira Guedes, 784, Potuvera - Itapeverica da Serra/SP, distante aproximadamente 11,5 km do avaliando, possui 3.686,54 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 22,99/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12,30 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

#### Amostra Nº 5

A propriedade denominada Cotia Industrial Park: Avenida João Paulo Ablas, 3127, Jardim da Glória - Cotia/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 9.088,00 m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,50/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 19,95/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6,50 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

#### Amostra Nº 6

A propriedade denominada Centeranel Raposo: Rodovia Raposo Tavares, 10167, Jardim Ipê - São Paulo/SP, distante aproximadamente 9,5 km do avaliando, possui 31.565,70m<sup>2</sup> de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,00m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 15,66/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 11 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO**

| ENDEREÇO   | TIPO DE IMÓVEL                       | ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²) | ÁREA CONSTRUÍDA (m²) | PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO | V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA) | DATA DA INFORMAÇÃO | INFORMANTE | CONTATO | TELEFONE |
|--|--------------------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------------|--|--------------------|------------|---------|----------|
| A DCR - Distribution Center Rodoanel: Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP | Imóveis Urbanos, Logísticos, Galpões | 133.015,31                 | 73.433,02            | -                         | -  | março-20           | -          | -       | -        |

**COMPARATIVOS**

|   |  |                                  |            |           |            |       |             |                            |                           |                                   |
|---|--|----------------------------------|------------|-----------|------------|-------|-------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| 1 | Distribution Park Embu II: Estrada Dona Maria José Ferraz Prado, km 4, Itatuba - Embu das Artes/SP           | Imóvel Urbano, Logístico, Galpão | 127.000,00 | 6.555,00  | 137.655,00 | 21,00 | outubro-20  | Hines                      | Erika Ferreira            | (11) 5504-7632                    |
| 2 | Tópico Centro Logístico: Avenida João Paulo I, 1776, Jardim Santa Bárbara - Embu das Artes /SP               | Imóvel Urbano, Logístico, Galpão | 41.722,98  | 3.507,53  | 80.673,19  | 23,00 | novembro-20 | 4RS Participações          | Ricardo                   | (11) 2364-4085<br>(11) 99999-2727 |
| 3 | Condomínio Industrial Embu: Rua Marcelino Pinto Teixeira, 1268, Parque Industrial Ramos - Embu das Artes /SP | Imóvel Urbano, Logístico, Galpão | 11.237,00  | 8.840,79  | 165.322,77 | 18,70 | novembro-20 | Condomínio Industrial Embu | Daniel Coelho             | (11) 3463-8500                    |
| 4 | GR Régis: Estrada Ferreira Guedes, 784, Potuvera - Itapeverica da Serra/SP                                   | Imóvel Urbano, Logístico, Galpão | 67.500,00  | 3.686,54  | 66.357,72  | 18,00 | setembro-20 | Kinea Investimentos        | Guilherme lucker de Paula | (11) 3073-8768                    |
| 5 | Cotia Industrial Park: Avenida João Paulo Ablas, 3127, Jardim da Glória - Cotia/SP                           | Imóvel Urbano, Logístico, Galpão | 16.700,00  | 9.088,00  | 140.864,00 | 15,50 | julho-20    | Real Estate Asset          | Ariel Mizrahi             | (11) 98196-0909                   |
| 6 | Centeranel Raposo: Rodovia Raposo Tavares, 10167, Jardim Ipê - São Paulo/SP                                  | Imóvel Urbano, Logístico, Galpão | 170.324,61 | 31.565,70 | 536.616,90 | 17,00 | setembro-20 | Petros                     | Fabício Café              | (21) 2506-0452                    |



**CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO**

|   | OFERTA | ACESSO | DEPRECIÇÃO | LOCALIZAÇÃO | PADRÃO | VALOR HOMOGENEIZADO<br>(R\$/m²) | VALOR SANEADO<br>(R\$/m²) | FATOR<br>ACUMULADO |
|---|--------|--------|------------|-------------|--------|---------------------------------|---------------------------|--------------------|
| A | 1,00   | 1,00   | 1,00       | 1,00        | 1,00   | -                               | -                         |                    |

**COMPARATIVOS**

|   |      |                 |                |                |                 |              |              |      |
|---|------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|--------------|--------------|------|
| 1 | 0,90 | 1,12<br>Pior    | 1,01<br>Pior   | 1,16<br>Pior   | 1,21<br>Pior    | 28,32        | 28,32        | 1,50 |
| 2 | 0,90 | 1,06<br>Pior    | 1,01<br>Pior   | 0,97<br>Melhor | 1,00<br>Similar | 21,72        | 21,72        | 1,05 |
| 3 | 0,90 | 1,12<br>Pior    | 1,06<br>Pior   | 1,03<br>Pior   | 1,21<br>Pior    | 24,03        | 24,03        | 1,43 |
| 4 | 0,90 | 1,06<br>Pior    | 0,99<br>Melhor | 1,16<br>Pior   | 1,21<br>Pior    | 22,99        | 22,99        | 1,42 |
| 5 | 0,90 | 1,12<br>Pior    | 1,01<br>Pior   | 1,09<br>Pior   | 1,21<br>Pior    | 19,95        | 19,95        | 1,43 |
| 6 | 0,90 | 1,00<br>Similar | 1,05<br>Pior   | 0,97<br>Melhor | 1,00<br>Similar | 15,66        | 15,66        | 1,02 |
|   |      |                 |                |                |                 | <b>22,11</b> | <b>22,11</b> |      |

**TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpões**

 Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 18,87

**HOMOGENEIZAÇÃO**
**SANEAMENTO**

|   |              |  |                     |
|---|--------------|--|---------------------|
| Limite Superior (+30%)                                  | 28,75        | Limite Superior                                    | 24,66               |
| Limite Inferior (-30%)                                  | 15,48        | Limite Inferior                                    | 19,56               |
| Intervalo Proposto                                      | 30%          | Intervalo de confiança                             | 80%                 |
| Número de Elementos                                     | 6            | Significância do intervalo de confiança            | 20%                 |
|   |              | Amplitude do Intervalo de Confiança                | 23%                 |
|   |              | Desvio Padrão                                      | 4,23                |
|   |              | Distrib. "t" Student                               | 1,48                |
| <b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m<sup>2</sup>)</b> | <b>22,11</b> | Número de Elementos Após Saneamento                | 6                   |
|   |              | Coefficiente (Desvio/Mas)                          | 0,19                |
|   |              | <b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b> | <b>22,11</b>        |
|   |              | <b>Valor de Mercado para Locação(R\$)</b>          | <b>1.715.714,36</b> |

## Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

## Determinação do valor de terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. A metodologia foi descrita na seção anterior.

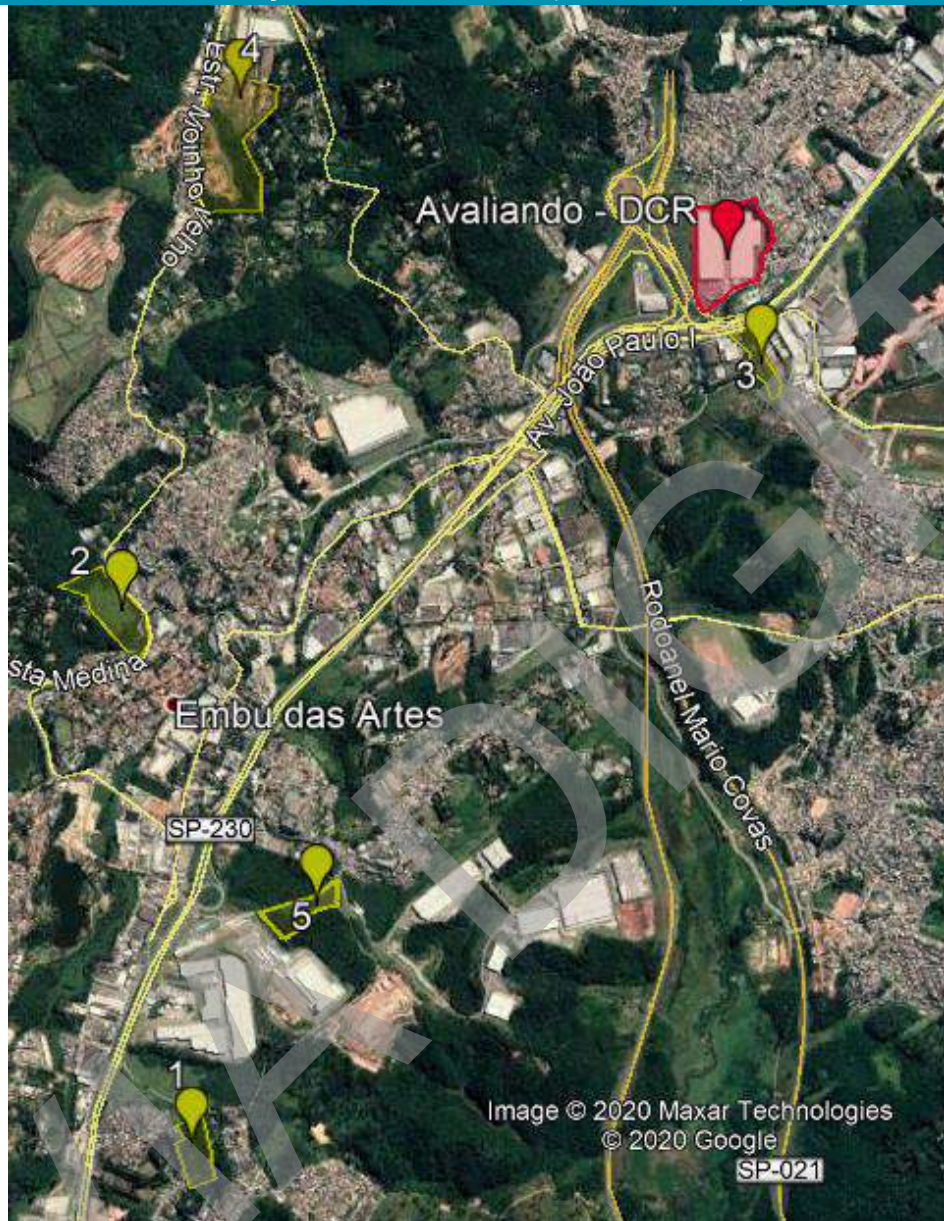
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

| FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO |                      |
|--|----------------------|
| Unitário Médio - Área Total (R\$/ m²)                                      | 386,20               |
| Área Total( m²)  | 133.015,31           |
| <b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>                                   | <b>51.370.696,25</b> |

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise.

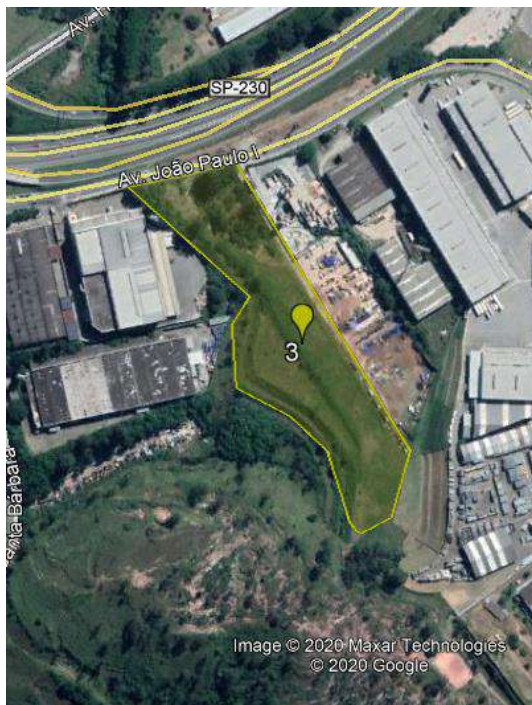
### Análise das amostras

#### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.





### Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida João Paulo I, Jardim Santa Barbara - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 250 m do avaliando, possui 25.257,80 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZE 1 - Zona Empresarial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 646,33/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 472,62/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



### Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Estrada Keiichi Matsumoto, 1600, Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 2,5 km do avaliando, possui 170.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZE 1 - Zona Empresarial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 294,12/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 378,57/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Similar



#### Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Estrada Comendador X Rua Hatsuji Terada, Cooperativa - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 3,5 km do avaliando, possui 36.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 333,33/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 349,23/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO**

|   | LOGRADOURO   | TIPO DE IMÓVEL                       | ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²) | ÁREA CONSTRUIDA (m²) | ZONEAMENTO                | TIPO DE NEGOCIAÇÃO | PREÇO PEDIDO (R\$) | VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R\$) | UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²) | DATA DA INFORMAÇÃO | INFORMANTE | CONTATO | TELEFONE |
|---|--|--------------------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|--|----------------------------------|--------------------|------------|---------|----------|
| A | DCR - Distribution Center Rodoanel: Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP | Imóveis Urbanos, Logísticos, Galpões | 133.015,31                 | 73.433,02            | Ze 1 - Zona Empresarial 1 | -                  | -                  | -                                      | -                                | -                  | -          | -       | -        |

**COMPARATIVOS**

|   |  |                                    |            |        |  |        |               |            |        |             |                        |             |                                   |
|---|--|------------------------------------|------------|--------|--|--------|---------------|------------|--------|-------------|------------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1 | Rua Siglatex, Jardim Pinheiros - Embu das Artes/SP                       | Imóvel Urbano, Industrial, Terreno | 28.586,00  | 700,00 | ZE 1 - Zona Empresarial 1                    | Oferta | 7.450.000,00  | 690.437,42 | 236,46 | novembro-20 | Manhattan Imóveis      | Thomas      | (19) 3790-1617<br>(19) 99797-9778 |
| 2 | Estrada Professor Cândido Mota Filho, Jardim Silva - Embu das Artes/SP   | Imóvel Urbano, Industrial, Terreno | 84.800,00  | 0,00   | ZUC 2 - Zona Urbana Consolidada 2            | Oferta | 32.224.000,00 | 0,00       | 380,00 | novembro-20 | G3I Imobiliária        | Luis Carlos | (11) 4613-1300                    |
| 3 | Avenida João Paulo I, Jardim Santa Barbara - Embu das Artes/SP           | Imóvel Urbano, Industrial, Terreno | 25.257,80  | 0,00   | ZE 1 - Zona Empresarial 1                    | Oferta | 16.325.000,00 | 0,00       | 646,33 | novembro-20 | Imobiliária Porta Nova | Mariane     | (11) 947261915<br>(11) 4704-5177  |
| 4 | Estrada Keiichi Matsumoto, 1600, Embu das Artes/SP                       | Imóvel Urbano, Industrial, Terreno | 170.000,00 | 0,00   | ZE 1 - Zona Empresarial 1                    | Oferta | 50.000.000,00 | 0,00       | 294,12 | novembro-20 | Imobiliária Novo Tempo | Antonia     | (11) 2844-2508<br>(11) 94758-9501 |
| 5 | Estrada Comendador X Rua Hatsuji Terada, Cooperativa - Embu das Artes/SP | Imóvel Urbano, Industrial, Terreno | 36.000,00  | 0,00   | ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social 2 | Oferta | 12.000.000,00 | 0,00       | 333,33 | novembro-20 | Retha Imóveis          | Guilherme   | (11) 4777-9800                    |



**HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA**

|   | OFERTA | ACESSO | ÁREA | LOCALIZAÇÃO | TOPOGRAFIA | ZONEAMENTO | VALOR HOMOGENEIZADO<br>(R\$/m <sup>2</sup> ) | VALOR SANEADO<br>(R\$/m <sup>2</sup> ) | FATOR<br>ACUMULADO |
|---|--------|--------|------|-------------|------------|------------|--|--|--------------------|
| A | 1,00   | 1,00   | 1,00 | 1,00        | 1,00       | 1,00       |  |  |                    |

**COMPARATIVOS**

|   |      |                 |               |                 |                 |                 |               |               |      |
|---|------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|------|
| 1 | 0,90 | 1,19<br>Pior    | 0,83<br>Menor | 1,27<br>Pior    | 1,00<br>Similar | 1,00<br>Similar | 272,89        | 272,89        | 1,28 |
| 2 | 0,90 | 1,06<br>Pior    | 0,95<br>Menor | 1,27<br>Pior    | 1,00<br>Similar | 1,06<br>Pior    | 457,69        | 457,69        | 1,34 |
| 3 | 0,90 | 1,00<br>Similar | 0,81<br>Menor | 1,00<br>Similar | 1,00<br>Similar | 1,00<br>Similar | 472,62        | 472,62        | 0,81 |
| 4 | 0,90 | 1,06<br>Pior    | 1,06<br>Maior | 1,36<br>Pior    | 0,95<br>Melhor  | 1,00<br>Similar | 378,57        | 378,57        | 1,43 |
| 5 | 0,90 | 1,06<br>Pior    | 0,85<br>Menor | 1,12<br>Pior    | 1,00<br>Similar | 1,13<br>Pior    | 349,23        | 349,23        | 1,16 |
|   |      |                 |               |                 |                 |                 | <b>386,20</b> | <b>386,20</b> |      |

**TRATAMENTO DE AMOSTRA**

 Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 378,05

**HOMOGENEIZAÇÃO**

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Limite Superior (+30%) | 502,06 |
| Limite Inferior (-30%) | 270,34 |
| Intervalo Proposto     | 30%    |
| Número de Elementos    | 5      |

**SANEAMENTO**

|   |        |
|---|--------|
| Limite Superior                         | 442,37 |
| Limite Inferior                         | 330,03 |
| Intervalo de confiança                  | 80%    |
| Significância do intervalo de confiança | 20%    |
| Amplitude do Intervalo de Confiança     | 29%    |
| Desvio Padrão                           | 81,92  |
| Distri. "t" Student                     | 1,53   |
| Número de Elementos Após Saneamento     | 5      |
| Coefficiente (Desvio/Mas)               | 0,21   |

**Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m<sup>2</sup>)**
**386,20**
**Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)**
**386,20**
**Valor de Mercado para Venda (R\$)**
**51.370.696,25**

## Determinação do valor de construção

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

## Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 1,00 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, tendo em vista o aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo.

**FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO**
**TERRENO**

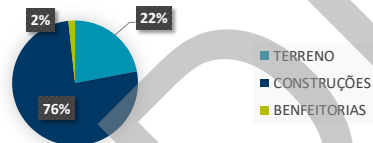
| ENDEREÇO   | ÁREA DE TERRENO (m²) | UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²) | VALOR TOTAL (R\$) |
|--|----------------------|-------------------------|-------------------|
| DCR - Distribution Center Rodoanel: Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP | 133.015,31           | 386,20                  | 51.370.696,25     |

**CONSTRUÇÕES**

| DENOMINAÇÃO                  | ÁREA/QUANTIDADE  | PADRÃO IBAPE                                | FATOR R8N | R8N BASE/ OUTUBRO | CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²) | IDADE (ANOS) | CONSERV. | VIDA ÚTIL (ANOS) | % OBRA | DEPRECIACÃO | CUSTO NOVO (R\$)      | CUSTO DEPRECIADO (R\$) |
|------------------------------|------------------|---|-----------|-------------------|-------------------------|--------------|----------|------------------|--------|-------------|-----------------------|------------------------|
| Bloco 100                    | 33.868,80        | 2.2.3 Galpão MédioMÉDIA                     | 1,66      | 1.517,65          | 2.517,78                | 5,00         | b        | 80,00            | 1,00   | 0,97        | 85.274.232,99         | 82.798.082,45          |
| Bloco 200                    | 37.972,80        | 2.2.3 Galpão MédioMÉDIA                     | 1,66      | 1.517,65          | 2.517,78                | 5,00         | b        | 80,00            | 1,00   | 0,97        | 95.607.207,65         | 92.831.013,36          |
| Áreas comuns                 | 1.591,42         | 2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorMÉDIA | 1,21      | 1.517,65          | 1.830,29                | 5,00         | b        | 70,00            | 1,00   | 0,97        | 2.912.753,59          | 2.816.416,34           |
| <b>VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b> | <b>73.433,02</b> |   |           |                   |                         |              |          |                  |        |             | <b>183.794.194,22</b> | <b>178.445.500,00</b>  |

**BENFEITORIAS**

| DENOMINAÇÃO                   | UNIDADE DE MEDIDA | ÁREA/QUANTIDADE | CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²) | IDADE (ANOS) | CONSERV. | VIDA ÚTIL (ANOS) | % OBRA | DEPRECIACÃO | CUSTO NOVO (R\$)    | CUSTO DEPRECIADO (R\$) |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|--------------|----------|------------------|--------|-------------|---------------------|------------------------|
| Pavimentação Intertravada     | m²                | 9.235,66        | 119,78                  | 5,00         | b        | 30,00            | 1,00   | 0,90        | 1.106.247,35        | 995.499,70             |
| Pavimentação asfáltica        | m²                | 11.269,06       | 73,80                   | 5,00         | b        | 50,00            | 1,00   | 0,94        | 831.608,17          | 783.354,94             |
| Piso Industrial               | m²                | 9.856,21        | 238,14                  | 5,00         | b        | 50,00            | 1,00   | 0,94        | 2.347.157,85        | 2.210.966,36           |
| Reservatório de água metálico | unid.             | 1,00            | 32.643,00               | 5,00         | b        | 30,00            | 1,00   | 0,90        | 32.643,00           | 29.375,07              |
| <b>VALOR DAS BENFEITORIAS</b> |                   |                 |                         |              |          |                  |        |             | <b>4.317.656,38</b> | <b>4.019.196,08</b>    |


**RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)    | 233.835.392,33 |
| FATOR COMERCIALIZAÇÃO             | 1,00           |
| VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$) | 233.835.000,00 |
| VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO | 3.184,00       |
| VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO | 1.758,00       |

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R\$ 233.835.000 (Duzentos e Trinta e Três Milhões, Oitocentos e Trinta e Cinco Mil Reais).

## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

### Condomínio logístico

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em junho de 2021 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região e especificamente do entorno do imóvel.

### Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- As principais premissa estão apresentadas no quadro “Análise do Fluxo”, no item “Fluxo de Caixa”, mais a frente neste mesmo capítulo;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi calculado a partir do “Método Compartivo Direto de Dados de Mercado” para locação de galpão apresentado anteriormente;
- Admitimos um crescimento anual real para a operação;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo cliente e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

## CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 29 de janeiro de 2021 uma taxa de CAPM Real de 7,56% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

| Limite inferior | Média de mercado | Limite superior |
|-----------------|------------------|-----------------|
| 6,43%           | 7,56%            | 8,70%           |

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

## Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 7,50% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

## Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

## Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno real.

## Despesas

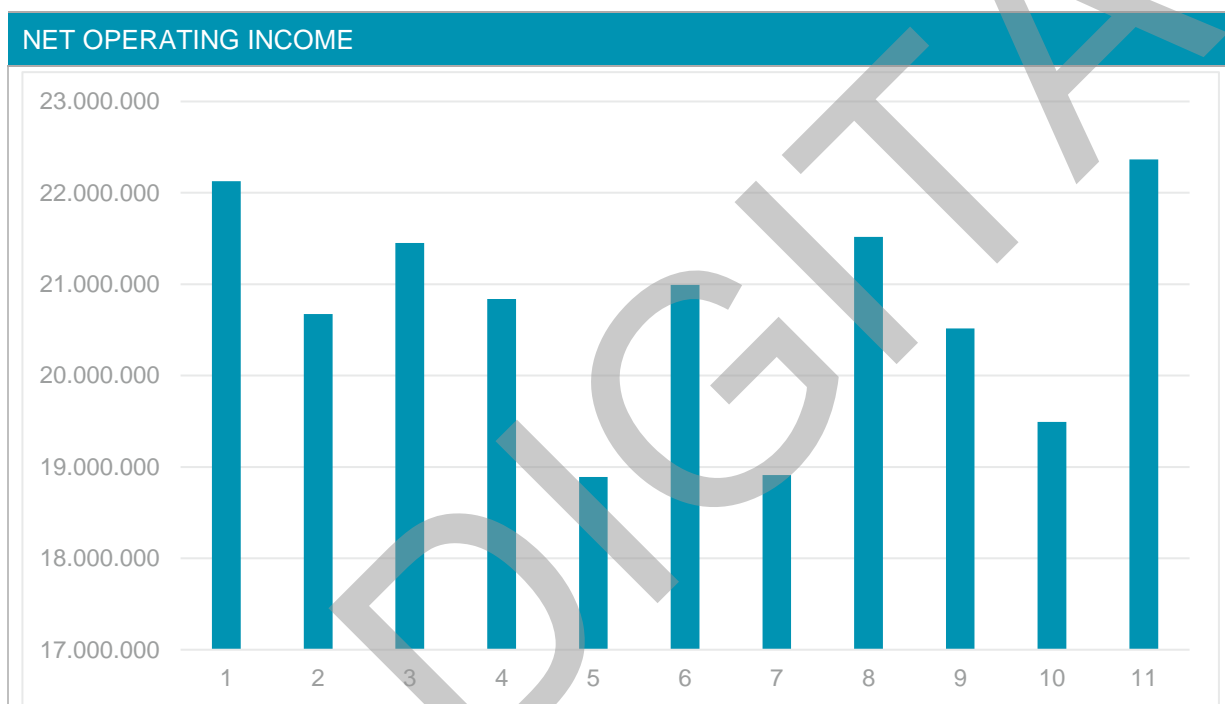
Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (reembolsável);
- Condomínio (reembolsável);
- FRA – Fundo de Reposição de Ativo; e
- Comissão de locação.

## Resultados do fluxo de caixa

### Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do fluxo é de R\$ 22.127.124 e de R\$ 22.365.362 para o 11º ano. Tendo em vista que o imóvel avaliando trata-se de um galpão logístico multiusuário, em diversos anos do fluxo de caixa incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 75% de chance de renovação.





|                                      | Forecast                  | Forecast                  | Forecast                  | Forecast                  | Forecast                  | Forecast                  | Forecast                  | Forecast                  | Forecast                  | Forecast                   | Forecast                   | Forecast    |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| For the Years Ending                 | Year 1<br><u>mai-2022</u> | Year 2<br><u>mai-2023</u> | Year 3<br><u>mai-2024</u> | Year 4<br><u>mai-2025</u> | Year 5<br><u>mai-2026</u> | Year 6<br><u>mai-2027</u> | Year 7<br><u>mai-2028</u> | Year 8<br><u>mai-2029</u> | Year 9<br><u>mai-2030</u> | Year 10<br><u>mai-2031</u> | Year 11<br><u>mai-2032</u> | Total       |
| <b>Rental Revenue</b>                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                            |                            |             |
| Potential Base Rent                  | 22.350.631                | 22.816.305                | 22.245.657                | 21.612.637                | 21.400.347                | 21.204.984                | 21.417.115                | 21.735.508                | 21.948.274                | 22.162.001                 | 22.591.274                 | 241.484.732 |
| Absorption & Turnover Vacancy        | 0                         | -1.164.427                | -474.237                  | -239.067                  | -1.452.860                | 0                         | -1.450.351                | 0                         | -766.608                  | -1.548.254                 | 0                          | -7.095.803  |
| Free Rent                            | 0                         | -510.724                  | 0                         | -269.765                  | -544.822                  | 0                         | -543.882                  | 0                         | -287.478                  | -580.595                   | 0                          | -2.737.266  |
| Scheduled Base Rent                  | 22.350.631                | 21.141.154                | 21.771.420                | 21.103.805                | 19.402.665                | 21.204.984                | 19.422.882                | 21.735.508                | 20.894.188                | 20.033.152                 | 22.591.274                 | 231.651.663 |
| Total Rental Revenue                 | 22.350.631                | 21.141.154                | 21.771.420                | 21.103.805                | 19.402.665                | 21.204.984                | 19.422.882                | 21.735.508                | 20.894.188                | 20.033.152                 | 22.591.274                 | 231.651.663 |
| <b>Other Tenant Revenue</b>          |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                            |                            |             |
| Total Expense Recoveries             | 4.217.640                 | 4.018.713                 | 4.211.635                 | 4.314.971                 | 4.122.142                 | 4.476.384                 | 4.236.527                 | 4.591.713                 | 4.493.421                 | 4.392.800                  | 4.770.301                  | 47.846.246  |
| Total Other Tenant Revenue           | 4.217.640                 | 4.018.713                 | 4.211.635                 | 4.314.971                 | 4.122.142                 | 4.476.384                 | 4.236.527                 | 4.591.713                 | 4.493.421                 | 4.392.800                  | 4.770.301                  | 47.846.246  |
| Total Tenant Revenue                 | 26.568.271                | 25.159.867                | 25.983.055                | 25.418.776                | 23.524.807                | 25.681.368                | 23.659.409                | 26.327.221                | 25.387.609                | 24.425.952                 | 27.361.575                 | 279.497.909 |
| Potential Gross Revenue              | 26.568.271                | 25.159.867                | 25.983.055                | 25.418.776                | 23.524.807                | 25.681.368                | 23.659.409                | 26.327.221                | 25.387.609                | 24.425.952                 | 27.361.575                 | 279.497.909 |
| Effective Gross Revenue              | 26.568.271                | 25.159.867                | 25.983.055                | 25.418.776                | 23.524.807                | 25.681.368                | 23.659.409                | 26.327.221                | 25.387.609                | 24.425.952                 | 27.361.575                 | 279.497.909 |
| <b>Operating Expenses</b>            |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                            |                            |             |
| FRA                                  | 223.506                   | 228.163                   | 222.457                   | 216.126                   | 214.003                   | 212.050                   | 214.171                   | 217.355                   | 219.483                   | 221.620                    | 225.913                    | 2.414.847   |
| Condomínio                           | 3.845.222                 | 3.881.367                 | 3.928.331                 | 3.978.614                 | 4.029.540                 | 4.081.118                 | 4.133.357                 | 4.186.264                 | 4.239.848                 | 4.294.118                  | 4.349.082                  | 44.946.860  |
| IPTU                                 | 372.419                   | 375.919                   | 380.468                   | 385.338                   | 390.270                   | 395.266                   | 400.325                   | 405.449                   | 410.639                   | 415.895                    | 421.219                    | 4.353.207   |
| Total Operating Expenses             | 4.441.146                 | 4.485.449                 | 4.531.256                 | 4.580.078                 | 4.633.814                 | 4.688.434                 | 4.747.853                 | 4.809.068                 | 4.869.969                 | 4.931.633                  | 4.996.214                  | 51.714.914  |
| Net Operating Income                 | 22.127.124                | 20.674.418                | 21.451.800                | 20.838.697                | 18.890.993                | 20.992.934                | 18.911.556                | 21.518.153                | 20.517.639                | 19.494.319                 | 22.365.362                 | 227.782.995 |
| <b>Leasing Costs</b>                 |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                            |                            |             |
| Leasing Commissions                  | 0                         | 170.241                   | 0                         | 89.922                    | 181.607                   | 0                         | 181.294                   | 0                         | 95.826                    | 193.532                    | 0                          | 912.422     |
| Total Leasing Costs                  | 0                         | 170.241                   | 0                         | 89.922                    | 181.607                   | 0                         | 181.294                   | 0                         | 95.826                    | 193.532                    | 0                          | 912.422     |
| Total Leasing & Capital Costs        | 0                         | 170.241                   | 0                         | 89.922                    | 181.607                   | 0                         | 181.294                   | 0                         | 95.826                    | 193.532                    | 0                          | 912.422     |
| Cash Flow Before Debt Service        | 22.127.124                | 20.504.176                | 21.451.800                | 20.748.776                | 18.709.385                | 20.992.934                | 18.730.262                | 21.518.153                | 20.421.813                | 19.300.787                 | 22.365.362                 | 226.870.573 |
| Cash Flow Available for Distribution | 22.127.124                | 20.504.176                | 21.451.800                | 20.748.776                | 18.709.385                | 20.992.934                | 18.730.262                | 21.518.153                | 20.421.813                | 19.300.787                 | 22.365.362                 | 226.870.573 |

## Fluxo de Caixa

### ANÁLISE DO FLUXO

#### PREMISSAS GERAIS

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Data de Início do Fluxo: | jun-21  |
| Data Final do Fluxo:     | mai-31  |
| Período do Fluxo:        | 10 anos   |
| Crescimento Real:        | 0,94% / 1,21% / 1,28% em 2022 / em 2023 / em 2024 e anos subsequentes |

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Área Construída Total (m <sup>2</sup> ) | 77.587,20 m <sup>2</sup> |
|---|--------------------------|

#### PREMISSAS DE RENOVACÃO E MERCADO

|                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Probabilidade de Renovação: | 75,00%                         |
| Valor de Locação:           | R\$ 22,11 /m <sup>2</sup> /mês |
| Prazo do novo contrato:     | 5 anos                         |
| Meses Vagos:                | 6 meses                        |
| Carência:                   | 3 meses                        |
| Comissão de Locação:        | 1 mês de locação               |

#### DESPESAS

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| IPTU (reembolsável):               | R\$ 0,37 /m <sup>2</sup> /mês             |
| Condomínio e Seguro:               | R\$ 3,83 /m <sup>2</sup> /mês             |
| FRA - Fundo de Reposição de Ativo: | 1,00% % Receita Base de Locação Potencial |

#### PREMISSAS FINANCEIRAS

|                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| Taxa de Desconto:                  | 7,50% ao ano<br>0,60% ao mês |
| Taxa de Capitalização              | 7,00% ao ano<br>0,57% ao mês |
| Ano de Capitalização               | 2032                         |
| Comissão de venda na perpetuidade: | 2,50%                        |

### RESULTADOS

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| VPL - Valor Presente Líquido: | 297.157.482 R\$            |
| VPL/ÁREA:                     | 3.830 VPL/ Área construída |

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

**OBS:** Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (50% para os dois primeiros anos e 50% para os demais anos) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN)."

## Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

### ANALISE DE SENSIBILIDADE – VALOR DE MERCADO PARA VENDA

|                      |       | TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%) |                 |                        |                 |                 |
|----------------------|-------|---------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|-----------------|
|                      |       | 6,00%                     | 6,50%           | 7,00%                  | 7,50%           | 8,00%           |
| TAXA DE DESCONTO (%) | 6,50% | R\$ 345.750.421           | R\$ 330.857.158 | R\$ 318.091.504        | R\$ 307.027.937 | R\$ 297.347.316 |
|                      | 7,00% | R\$ 333.775.624           | R\$ 319.563.855 | R\$ 307.382.338        | R\$ 296.825.023 | R\$ 287.587.373 |
|                      | 7,50% | R\$ 322.348.551           | R\$ 308.784.129 | <b>R\$ 297.157.482</b> | R\$ 287.081.054 | R\$ 278.264.179 |
|                      | 8,00% | R\$ 311.440.743           | R\$ 298.491.381 | R\$ 287.391.927        | R\$ 277.772.401 | R\$ 269.355.315 |
|                      | 8,50% | R\$ 301.025.366           | R\$ 288.660.524 | R\$ 278.062.089        | R\$ 268.876.778 | R\$ 260.839.631 |

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Avenida Héilo Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 260.839.631 e R\$ 345.750.421. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R\$ 297.157.482** (Cenário Neutro).

## Resumo de Valores

Para determinação do Valor de Mercado para Venda, adotamos o valor obtido através do Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, por acreditarmos representar melhor a realidade, tendo em visto que se trata de um imóvel que produz renda. Para aferição, optamos por utilizar o valor encontrado no Método Evolutivo:

### RESUMO DE VALORES

**PROPRIEDADE: DCR - Distribution Center Rodoanel: Avenida Héilo Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP**

| METODOLOGIA  | VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> ) | VALOR TOTAL (R\$)     |
|--|--------------------------------------|-----------------------|
| Método Evolutivo   | 3.184,33                             | 233.835.392,33        |
| Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado | 3.829,97                             | 297.157.482,00        |
| <b>Valor de Mercado para Venda</b>                             | <b>3.829,97</b>                      | <b>297.157.000,00</b> |

## Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 26 de fevereiro de 2021:

**DCR - Distribution Center Rodoanel: Avenida Héilo Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP**

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA**

**R\$ 297.157.000,00**

**(Duzentos e Noventa e Sete Milhões, Cento e Cinquenta e Sete Mil Reais)**

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 3.829,97

## Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos 05 (cinco) classificações:

- Uma para o cálculo do valor de venda de terreno através do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”;
- Uma para o cálculo do Valor de Mercado para Venda através do “Método Evolutivo”;
- Outra para o cálculo do valor das construções através do “Método da Quantificação de Custo”;
- Uma para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para a determinação do valor de locação de galpão, utilizado como base para o “Método da Capitalização da Renda”; e
- Uma para o “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”.

## Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| ITEM             | DESCRIÇÃO                         | RESULTADO   | PONTOS   |
|------------------|-----------------------------------|---|----------|
| 1                | Estimativa do valor do terreno    | Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo | 2        |
| 2                | Estimativa dos custos de reedição | Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo    | 2        |
| 3                | Fator comercialização             | Justificado   | 2        |
| <b>SOMATÓRIA</b> |                                   |   | <b>6</b> |

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

| GRAUS   | III  | II                         | I                      |
|---|--|----------------------------|------------------------|
| Pontos Mínimos  | 8  | 5                          | 3                      |
| Itens obrigatórios  | 1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II | 1 e 2 no mínimo no grau II | todos no mínimo grau I |
| <b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> |  |                            | <b>GRAU II</b>         |

## Método da Quantificação de Custo

Para o “Método da Quantificação de Custo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| ITEM             | DESCRIÇÃO                  | RESULTADO  | PONTOS   |
|------------------|----------------------------|--|----------|
| 1                | Estimativa do custo direto | Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão                   | 2        |
| 2                | BDI                        | Justificado  | 2        |
| 3                | Depreciação Física         | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | 2        |
| <b>SOMATÓRIA</b> |                            |  | <b>6</b> |

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

| GRAUS   | III                                | II                         | I                      |
|---|------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Pontos Mínimos  | 7                                  | 5                          | 3                      |
| Itens obrigatórios  | 1, com os demais no mínimo grau II | 1 e 2 no mínimo no grau II | todos no mínimo grau I |
| <b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> |                                    |                            | <b>GRAU II</b>         |

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Venda de Terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| ITEM             | DESCRIÇÃO   | RESULTADO   | PONTOS   |
|------------------|---|---|----------|
| 1                | Caracterização do imóvel avaliando                            | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | 2        |
| 2                | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 5   | 2        |
| 3                | Identificação dos dados de mercado                            | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | 2        |
| 4                | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores     | 0,50 a 2,00   | 2        |
| <b>SOMATÓRIA</b> |   |   | <b>8</b> |

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| GRAUS              | III   | II   | I                          |
|--------------------|---|--|----------------------------|
| Pontos Mínimos     | 10  | 6  | 4                          |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | todos, no mínimo no grau I |

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU II**

### GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| DESCRIÇÃO  | GRAU  |       |        |
|--|-------|-------|--------|
|  | III   | II    | I      |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | <=30% | <=40% | <=50%  |
| Amplitude do intervalo de confiança  |       |       | 29,09% |

**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU III**



## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Locação de Galpão

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| ITEM | DESCRIÇÃO   | RESULTADO   | PONTOS |
|------|---|---|--------|
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                            | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | 2      |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 5   | 2      |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                            | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | 2      |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores     | 0,50 a 2,00   | 2      |

#### SOMATÓRIA

**8**

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| GRAUS              | III   | II   | I                          |
|--------------------|---|--|----------------------------|
| Pontos Mínimos     | 10  | 6  | 4                          |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | todos, no mínimo no grau I |

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

**GRAU II**

### GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| DESCRIÇÃO  | GRAU  |       |        |
|--|-------|-------|--------|
|  | III   | II    | I      |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | <=30% | <=40% | <=50%  |
| Amplitude do intervalo de confiança  |       |       | 23,05% |

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

**GRAU III**

## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

**TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)**

| ITEM             | DESCRIÇÃO   | RESULTADO  | PONTOS    |
|------------------|---|--|-----------|
| 7.5.1.1          | Análise operacional do empreendimento               | Simplificada, com base nos indicadores operacionais      | 2         |
| 7.5.1.2          | Análise das séries históricas do empreendimento (*) | Grau mínimo não atingido                                 | -         |
| 7.5.1.3          | Análise setorial e diagnóstico de mercado           | Da conjuntura  | 2         |
| 7.5.1.4          | Taxas de desconto                                   | Justificada  | 2         |
| 7.5.1.5          | Escolha do modelo                                   | Determinístico   | 1         |
| 7.5.1.5.1        | Estrutura básica do fluxo de caixa                  | Completa   | 3         |
| 7.5.1.5.2        | Cenários fundamentados                              | Mínimo de 1  | 1         |
| 7.5.1.5.3        | Análise de sensibilidade                            | Simulação com identificação de elasticidade por variável | 2         |
| 7.5.1.5.4        | Análise de risco                                    | Risco justificado  | 2         |
| <b>SOMATÓRIA</b> |   |  | <b>15</b> |

(\*) Somente para empreendimento nem operação

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTOS DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**
**PARA IDENTIFICAR O VALOR**

| Graus          | III   | II   | I                           |
|----------------|---|--|-----------------------------|
| Pontos mínimos | maior ou igual a 22   | de 13 a 21   | de 7 a 12                   |
| Restrições     | máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I | máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos | mínimo de 7 itens atendidos |

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU II**

## Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos faturais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “*in loco*” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

## Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

---

Renata Marques

Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Danielly Melo

Coordenadora – Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer  
Diretor, Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul

## Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL


## Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL



**Matrículas:**

Matrícula. 3.547 (Primeira e última página)

 **REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosset Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Registro de Imóveis e Documentos  
Código do Embo das Artes: 14719-9-AA

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**


matrícula: **3.547** Folha: **01**

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU**

Embu, 09 de abril de 2012

**IMÓVEL:** TERRENO situado na Avenida Hélio Ossamu Daikoura e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Bairro das Oliveiras, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, que assim se descreve: tem início no ponto 01, cravado no alinhamento da Avenida Hélio Ossamu Daikoura; do ponto 01 segue confrontando com a sítia do Rodonael Mario Covas, DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S.A., nos seguintes azimutes e distâncias: 01-02 Az148°41'06" - 64,18m; 02-03 Az35°17'19" - 2,61m; 03-04 Az18°14'01" - 74,89m; 04-05 Az20°00'50" - 152,15m; 05-06 Az19°45'58" - 205,14m até o ponto 06; do ponto 06 passa a confrontar com a propriedade de Joaquim Demizete Marcelino e Maria Jose Souza Marcelino por azimute de 06-07 Az117°02'56" e 16,41m até o ponto 07; do ponto 07 passa a confrontar com a propriedade de Dalvaizio de Carvalho por azimute de 07-08 Az112°12'07" e 9,88m até o ponto 08; do ponto 08 passa a confrontar com a propriedade de Antonio Correia e Neuma Oliveira Santos Correia por azimute de 08-09 Az112°12'07" e 6,03m até o ponto 09; do ponto 09 passa a confrontar com a propriedade de Laide Gonçalves de Freitas por azimute de 09-10 Az112°12'07" e 10,09m até o ponto 10; do ponto 10 passa a confrontar com a propriedade de Luiz Carlos da Rocha e Marcia Alves Pereira por azimute de 10-11 Az115°02'53" e 9,97m até o ponto 11; do ponto 11 passa a confrontar com a propriedade de Carlos Alberto da Rocha e Francisca Marcionilo Dias da Rocha por azimute de 11-12 Az115°02'53" e 5,12m até o ponto 12; do ponto 12 passa a confrontar com a propriedade de Julia Pereira Jeronimo de Miranda por azimute de 12-13 Az115°02'53" e 5,03m até o ponto 13; do ponto 13 passa a confrontar com a propriedade de Pedro Divaldina por azimute de 13-14 Az115°02'53" e 10,12m até o ponto 14; do ponto 14 passa a confrontar com a propriedade de Benedito Aparecido dos Santos e Celia Regina dos Santos por azimute de 14-15 Az115°02'53" e 5,00m até o ponto 15; do ponto 15 passa a confrontar com a propriedade de Vicenza Fortunato por azimute de 15-16 Az115°02'53" e 7,00m até o ponto 16; do ponto 16 passa a confrontar com uma Vieira por azimute de 16-17 Az115°02'53" e 2,69m até o ponto 17; do ponto 17 passa a confrontar com a propriedade de José Carlos da Rocha e Dolores de Carvalho da Rocha por azimute de 17-18 Az115°02'53" e 4,99m até o ponto 18; do ponto 18 passa a confrontar com a propriedade de Tereza Leandro Zambillo por azimute de 18-19 Az115°02'53" e 5,16m até o ponto 19; do ponto 19 passa a confrontar com a propriedade de Sídney Gomes de Souza e Sandra Regina Carvalho de Souza nos seguintes azimutes e distâncias: 19-20 Az109°43'38" - 5,02m; 20-21 Az116°58'40" - 4,97m; 21-22 Az27°21'12" - 1,04m até o ponto 22; do ponto 22 passa a confrontar com a propriedade de Maria Madalena Pereira Barreto por azimute de 22-23 Az99°24'50" e 10,56m até o ponto 23; do ponto 23 passa a confrontar com a propriedade de Robson Pereira de Souza e Ivansede dos Reis Lourenço de Souza por azimute de 23-24 Az104°06'39" e 11,86m até o ponto 24; do ponto 24 passa a confrontar com a propriedade de Israel Ferreira de Oliveira Filho por azimute de 24-25 Az104°06'39" e 10,96m até o ponto 25; do ponto 25 passa a confrontar com a propriedade de Maria Lucia Viana e João José Gonçalves dos Santos por azimute de 25-26 Az91°32'55" e 10,56m até o ponto 26; do ponto 26 passa a confrontar com a propriedade de Ana Zéa Sampaio dos Santos nos seguintes azimutes e distâncias: 26-27 Az115°07'47" e 9,60m; 27-28 Az90°41'45" e 10,50m até o ponto 28; do ponto 28 passa a confrontar com a propriedade de Neides Bernardes Nunes e Tania Maria Lopes Nunes por azimute de 28-29 Az104°11'24" e 10,73m até o ponto 29; do ponto 29 passa a confrontar com a propriedade de Eliete das

centenas de vezes

 **Digite: 14719-9-AA-015706**

**Rua Cândido Portinari, 36 - Vila Cercado Grande - CEP: 06804-180 - Embu das Artes-SP - registroembuspg@gmail.com**

015706  
14719-9-AA-015706

Ofício de Registro de Imóveis e Documentos  
Código do Embo das Artes: 14719-9-AA

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Registro de Imóveis e Anexos  
Condomínio do Centro das Artes - SP

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**  
matrícula: **3.547** data: **Aux-01**

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
DIRETORIA GERAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
Embu, 11 de fevereiro de 2016

**Condomínio DCR - Distribution Center Rodonnel**



| Andar  | Unidade      | Matrícula |
|--------|--------------|-----------|
| Térreo | Galpão nº 01 | 11163     |
|        | Galpão nº 02 | 11164     |
|        | Galpão nº 03 | 11165     |
|        | Galpão nº 04 | 11166     |
|        | Galpão nº 05 | 11167     |
|        | Galpão nº 06 | 11168     |
|        | Galpão nº 07 | 11169     |
|        | Galpão nº 08 | 11170     |
|        | Galpão nº 09 | 11171     |
|        | Galpão nº 10 | 11172     |
|        | Galpão nº 11 | 11173     |
|        | Galpão nº 12 | 11174     |

Ao Oficial..... R\$ 24,12  
Ao Estado..... R\$ 7,98  
Ao IRMS..... R\$ 4,12  
Ao Reg. Civil..... R\$ 1,48  
Ao Trib. Desemb. R\$ 1,93  
Ao Município..... R\$ 0,84  
Ao Min. Púb..... R\$ 1,35  
Total..... R\$ 45,83

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº 3547, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, **Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016.**

Registro de Imóveis e Anexos  
Condomínio do Centro das Artes - SP  
Jesse Borges Furti  
Escrivão **JESSE BORGES FURTI**


Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de serem formalizados em escritura, estiveram matriculados no Registro de Imóveis de Itaquaquecetuba (27/12/1964 a 30/11/2009), de 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

Controlado:   **Página: 01 de 0011**

14719-9-AA 015711  
14719-9-AA 015711

Rua Cândido Portinari, 36 - Vila Cercado Grande - CEP: 06804-180 - Embu das Artes-SP - registroembu@gmail.com

Matrícula. 11.163



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Picinini Arruda Vieira  
OFICIAL

Registro de Imóveis  
Comarca de Embu das Artes - SP

147

---

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

matrícula: **11.163**    ficha: **01**

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 11 de fevereiro de 2016

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 01, localizado no terreno do Condomínio DCR – Distribution Center Rodouanel, no bloco 100, situado na Avenida Hélio Cassimiro Daikura, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 4.838,40m², área de uso comum de 4.467,02m², sendo 113,95m² em área comum coberta edificada e 4.353,07m² de área comum descoberta, e área total de 9.305,42m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,7348 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 02, no lado esquerdo com o estacionamento de automóveis do bloco 300 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e seis vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 300, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.813.041/0001-49.


**REGISTRO ANTERIOR:** R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação de condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rosseti Picinini Arruda Vieira – Oficial

|                        |              |  |
|------------------------|--------------|--|
| Ao Oficial..... R\$    | 28,32        | CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da        |
| Ao Estado..... R\$     | 7,99         | matrícula nº: <b>11163</b> , em forma regografica, nos termos do |
| Ao IRRFP..... R\$      | 4,12         | artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos          |
| Ao Reg. Civil..... R\$ | 1,44         | praticados até o dia imediatamente anterior à emissão,           |
| Ao Trib. Just. R\$     | 1,50         | <b>Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016.</b>             |
| Ao Município..... R\$  | 3,04         |  |
| Ao Min. P. G. R\$      | 1,30         |  |
| <b>Total..... R\$</b>  | <b>45,69</b> |  |

JESSE BORGES FURIN  
 Encarregado

Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram adscritos ao Registro de Imóveis de Itapetica da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), ao 10, 2º, 4º, 10º e 11º registros de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cota.

Controle: 


Página: 001/0001

14719-9-AA 015713

14719-9-AA 015713

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembu@gmail.com

Matrícula. 11.164



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Plecinin Arruda Vieira  
OFICIAL

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Matrícula: **11.164**      Folha: **01**

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 11 de fevereiro de 2016

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 02, localizado no terreno do Condomínio DCR – Distribution Center Rodoadel, no bloco 100, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikura, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 4.838,40m², área de uso comum de 4.467,02m², sendo 113,95m² em área comum coberta edificada e 4.353,07m² de área comum descoberta, e área total de 9.305,42m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,7348 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 03, no lado esquerdo com o galpão 01 e nos fundos com faixa de rodagem. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e seis vagas para caminhões localizadas em frente no respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 05 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.813.041/0001-49.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rosseti Plecinin Arruda Vieira – Oficial

|                         |       |   |
|-------------------------|-------|---|
| Ao Oficial..... R\$     | 28,12 | CERTIFICADO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº: 11164, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, <b>Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016.</b><br>Registro de Embu das Artes - SP.<br>Cartório de Embu das Artes - SP.<br>JESSE BORGES FURIN |
| Ao Estado..... R\$      | 7,99  |   |
| Ao IPRAP..... R\$       | 4,12  |   |
| Ao Reg. Civil..... R\$  | 1,48  |   |
| Ao Trib. Just. .... R\$ | 1,93  |   |
| Ao Município..... R\$   | 0,86  |   |
| Ao Min. Púb..... R\$    | 1,35  |   |
| Total..... R\$          | 48,85 |   |

Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram arrolados ao Registro de Imóveis de Itapetininga da Serra (17/12/1964 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotinga.

Controle: 

Página: 001/0001

14719-9-AA 015714

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

Matrícula. 11.165



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

---

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

matrícula: **11.165**    ficha: **01**

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
DETO DO CONDOMÍNIO ANEXADO EM EMBU DAS ARTES

Embu, 11 de fevereiro de 2016

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 03, localizado no terreno do Condomínio DCR – Distribution Center Rodoadel, no bloco 100, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikijara, nº 1.443, e Rua Ubirajara Otávio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 7.257,60m<sup>2</sup>, área de uso comum de 6.700,52m<sup>2</sup>, sendo 170,92m<sup>2</sup> em área comum coberta edificada e 6.529,60m<sup>2</sup> de área comum descoberta, e área total de 13.958,12m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 10,1022 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 04, no lado esquerdo com o galpão 02 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e dez vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.041/0001-49.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

  
**Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial**

|                   |     |       |   |
|-------------------|-----|-------|---|
| Ào Oficial....    | R\$ | 23,32 | CERTIFICO que o presente foi extraído em inteiro teor, da         |
| Ào Estado....     | R\$ | 7,39  | matrícula nº: <b>11165</b> , em forma reprográfica, nos termos do |
| Ào IPRF....       | R\$ | 4,32  | artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos           |
| Ào Reg. Civil.... | R\$ | 1,40  | praticados até o dia imediatamente anterior à emissão.            |
| Ào Trib. Just.... | R\$ | 1,99  | <b>Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016.</b>              |
| Ào Município....  | R\$ | 0,84  |   |
| Ào Mm. Pólo....   | R\$ | 1,35  |   |
| Total.....        | R\$ | 45,61 |   |

  
**JESSÉ BORGES FURIN**  
Registro de Imóveis e Cartório  
Comarca de Embu das Artes - SP.  
Jessé Borges Furin  
Oficial

Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de ingressarem nesta serventia, estiveram adscritos ao Registro de Imóveis de Ilha Comprida da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), no 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Curitiba.

Controle: 

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP · registroembusp@gmail.com

Página: 0001/0001

015715

14719-9-AA



Matrícula. 11.166

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Plecinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Registro de Imóveis e Documentos  
Comarca de Embu das Artes - SP

---

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

Matrícula: **11.166**      Folha: **01**

Embu, 11 de fevereiro de 2016

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 04, localizada no térreo do Condomínio DCR – Distribution Center Rodonnel, no bloco 100, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikiana, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 7.257,60m², área de uso comum de 6.700,52m², sendo 170,92m² em área comum coberta edificada e 6.529,60m² de área comum descoberta, e área total de 13.958,12m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 10,1022 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 05, no lado esquerdo com o galpão 03 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e dez vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxílios desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuá, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/ME nº 13.813.041/0001-49.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rosseti Plecinin Arruda Vieira – Oficial

|                      |       |   |
|----------------------|-------|---|
| Ao Oficial... R\$    | 28,10 | CERTIFICADO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº 11166, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016. |
| Ao Estado... R\$     | 7,99  |   |
| Ao IRPF... R\$       | 4,12  |   |
| Ao Reg. Civil... R\$ | 1,48  |   |
| Ao Trib. Fed... R\$  | 1,93  |   |
| Ao Município... R\$  | 1,84  |   |
| Ao Mto. POb... R\$   | 1,32  |   |
| Total... R\$         | 45,83 |   |

Registro de Imóveis e Documentos  
Comarca de Embu das Artes - SP  
Embu das Artes - SP  
12 de fevereiro de 2016  
Eduardo BORGES TURM

Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta Serventia, estiveram matriculados no Registro de Imóveis da Rapecerica da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

14719-9-AA 015716

Controlado: Página: 0901/0901

Rua Cláudio Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes SP - registroembusp@gmail.com

Matrícula. 11.167



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Responsável pelo Registro  
Cláudia Regina de Aguiar Arruda

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

matrícula:  ficha:

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES  
ÓRGÃO CONSTITUCIONAL DA JUSTIÇA - SP

Embu, 11 de fevereiro de 2016

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 05, localizado no terreno do Condomínio DCR – Distribution Center Rodoanel, no bloco 100, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikura, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 4.838,40m², área de uso comum de 4.467,02m², sendo 113,95m² em área comum coberta edificada e 4.353,07m² de área comum descoberta, e área total de 9.305,42m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,7348 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 06, no lado esquerdo com o galpão 04 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e seis vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuá, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.813.041/0001-49.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

|                        |              |   |
|------------------------|--------------|---|
| Ao Oficial..... R\$    | 26,12        | CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº: <b>11167</b> , em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refero-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, <b>Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016.</b><br><br>Registro do Imóvel e Área<br>Carteira do Embu das Artes - SP<br>JESSE BORGES FURIN<br>Expediente |
| Ao Estado..... R\$     | 7,90         |   |
| Ao IPRP..... R\$       | 4,12         |   |
| Ao Reg. Civil..... R\$ | 2,48         |   |
| Ao Trib. Just..... R\$ | 1,93         |   |
| Ao Município..... R\$  | 9,04         |   |
| Ao M. P. B..... R\$    | 1,25         |   |
| <b>Total..... R\$</b>  | <b>45,83</b> |   |


Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram matriculados no Registro de Imóveis de Itapeva da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Colía.

Controlar:  Página: 0001/0001

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

Livro 2 - Livro Geral de Registro de Imóveis e Documentos - Embu das Artes - SP  
 Matrícula nº 11.167 - FOLHA nº 01  
 015717  
 14719-9 - AA

Matrícula. 11.168



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

Registro de Imóveis e Títulos e Documentos do Estado de São Paulo - SP

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

matrícula: **11.168** ficha: **01**

Embu, 11 de fevereiro de 2016

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
CERTEIRO COMARCA DA EMBU DAS ARTES - SP

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 06, localizado no térreo do Condomínio DCR – Distribution Center Rodomel, no bloco 100, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikóara, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 4.838,40m², área de uso comum de 4.467,02m², sendo 113,95m² em área comum coberta edificada e 4.353,07m² de área comum descoberta, e área total de 9.305,42m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,7348 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 02, no lado esquerdo com estacionamento de automóveis e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e seis vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MP nº 13.813.041/0001-49.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Assinatura  
**Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial**

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| As Oficial..... R\$     | 28,12        |
| As Estado..... R\$      | 7,99         |
| As ITPSP..... R\$       | 4,12         |
| As Reg. Civil..... R\$  | 1,49         |
| As Trib. Justa..... R\$ | 1,33         |
| As Município..... R\$   | 0,84         |
| As Min. Pùb..... R\$    | 1,35         |
| <b>Total..... R\$</b>   | <b>46,85</b> |

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº: **11168**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, **Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016.**

Registro de Imóveis e Títulos e Documentos do Estado de São Paulo - SP  
Comarca de Embu das Artes - SP  
Assinatura  
**NESSÉ BORGES FURTADO**

Observação Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram matriculados no Registro de Imóveis de Itapeperica da Serra (27/17/1964 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

Controlo:  Página: 0001/0001


Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

VIA CUSTÓDIA

015718  
14719 9 - AA



Matrícula. 11.169



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

matrícula: **11.169**    ficha: **01**

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
GOV DO GOVERNADORAL DE JUSTIÇA DO ESTADO

Embu, 11 de fevereiro de 2016

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 07, localizado no térreo do Condomínio DCR – Distribution Center Rodomel, no bloco 200, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikiana, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 4.838,40m², área de uso comum de 4.467,02m², sendo 113,95m² em área comum coberta edificada e 4.353,07m² de área comum descoberta, e área total de 9.305,42m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,7348 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha com o administrativo do bloco 600 e áreas de circulação, no lado esquerdo com o galpão 08 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e seis vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.813.041/0001-49.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

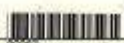
*Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial*

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Ao Oficial..... R\$     | 20,12 |
| Ao Estado..... R\$      | 7,59  |
| Ao IPESS..... R\$       | 4,13  |
| Ao Reg. Civil..... R\$  | 3,48  |
| Ao Trib. Justi..... R\$ | 3,93  |
| Ao Município..... R\$   | 6,84  |
| Ao Min. Púb..... R\$    | 1,35  |
| Total..... R\$          | 48,87 |

CERTIFICADO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº: **11169**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, **Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016.**

*JESSE BORGES FARIAS*


Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram matriculados no Registro de Imóveis de Itapeva (Lei nº 27/12/1964 a 30/11/2009), no 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e no Registro de Imóveis de Cotia.

Condição: 


Página: 001/0001

Rua Cândido Fortina, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

14719-9 -AA- 015719



Matrícula. 11.170



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

---

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

matrícula:  ficha:

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
CIRTO DO FORMACIONAMENTO DE ARTES - 14178

Embu, 11 de fevereiro de 2016

---

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 08, localizado no terreno do Condomínio DCR – Distribution Center Rodanel, no bloco 200, situado na Avenida Hélio Ossamu Danjara, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 4.838,40m², área de uso comum de 4.467,02m², sendo 113,95m² em área comum coberta edificada e 4.353,07m² de área comum descoberta, e área total de 9.305,42m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,7348 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 07, no lado esquerdo com o galpão 09 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e seis vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MP nº 13.813.041/0001-49.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

---

|                       |              |  |  |
|-----------------------|--------------|--|--|
| Ao Oficial.... R\$    | 24,12        |  | CÉRTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº: 11170, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016. |
| Ao Estado.... R\$     | 7,99         |  |  |
| Ao Reg. Civil.... R\$ | 4,19         |  |  |
| Ao Reg. Civil.... R\$ | 1,98         |  |  |
| Ao Trib. Just.... R\$ | 1,93         |  |  |
| Ao Município.... R\$  | 0,84         |  |  |
| Ao Mún. Píb.... R\$   | 1,35         |  |  |
| <b>Total..... R\$</b> | <b>45,83</b> |  |  |

Registro da Indústria e Comércio  
 do Município de Embu das Artes - SP  
 Gerente Geral  
 JOSSE BORGES RUIV  
 (Assinatura)

Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram matriculados no Registro de Imóveis de Itapetininga da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), ao 3º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.


---

Control: 

Página: 001/001

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-100 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

Matrícula. 11.171



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

matrícula: **11.171**    folha: **01**

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
COM O GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO

Embu, 11 de fevereiro de 2016

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 09, localizada no térreo do Condomínio DCR – Distribution Center Rodanél, no bloco 200, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikura, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 7.257,60m², área de uso comum de 6.700,52m², sendo 170,92m² em área comum coberta edificada e 6.529,60m² de área comum descoberta, e área total de 13.958,12m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 10,1022 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 08, no lado esquerdo com o galpão 10 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e dez vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/ME nº 13.813.041/0001-49.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.


*Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial*

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| At. Oficial..... R\$    | 28,12        |
| At. Estado..... R\$     | 7,99         |
| At. ITRSP..... R\$      | 4,15         |
| At. Reg. Civil..... R\$ | 1,48         |
| At. Trib. Just..... R\$ | 1,93         |
| At. Município..... R\$  | 0,84         |
| At. Min. Púb..... R\$   | 1,35         |
| <b>Total..... R\$</b>   | <b>45,83</b> |

CERTIFICADO que o presente foi extraído em inteiro teor, da matrícula nº 11171, em forma reprodutiva, nos termos do Artigo 19, § 1º, da Lei 8.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, **Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016.**

*Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial*

Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram arrolados no Registro de Imóveis de Itapevica da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.


Control: 

Página: 001/0001

14719-9 - AA 015721

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

Matrícula. 11.172



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

matrícula: **11.172**      Folha: **01**

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
CARDO ODORICO MULLER DE ARAUJO JUNIOR

Embu, 11 de fevereiro de 2016

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 10, localizado no terreno do Condomínio DCR – Distribution Center Rodoanel, no bloco 200, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikouza, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octávio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 9.720,00m², área de uso comum de 8.974,03m², sendo 228,92m² em área comum coberta edificada e 8.745,11m² de área comum descoberta, e área total de 18.694,03m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 13,5299 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 09, no lado esquerdo com o galpão 11 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e dez vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/ME nº 13.815.041/0001-49.


**REGISTRO ANTERIOR:** R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

*Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira*  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

|                        |              |  |
|------------------------|--------------|--|
| Ao Oficial..... R\$    | 29,12        | CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº: 11172, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016. |
| Ao Tabelado..... R\$   | 7,93         |  |
| Ao IRESP..... R\$      | 4,12         |  |
| Ao Reg. Civil..... R\$ | 1,48         |  |
| Ao Trib. Just..... R\$ | 1,93         |  |
| Ao Município..... R\$  | 0,24         |  |
| Ao Mún. Páb..... R\$   | 1,35         |  |
| <b>Total..... R\$</b>  | <b>45,43</b> |  |


Registro de Imóveis e Arquivo  
Município de Embu das Artes - SP  
Oficial Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira

Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram matriculados no Registro de Imóveis da Ilapaerência da Se 7a (27/12/1964 e 30/11/2009), as 10, 20, 44, 109 e 119 Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

Controle: 


Página: 001/0501

14718-9 - AA 015722



Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 05904-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

Matrícula. 11.173



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

matrícula: **11.173**      folha: **01**

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 11 de fevereiro de 2016

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 11, localizado no terreno do Condomínio DCR – Distribution Center Rodosnel, no bloco 200, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikara, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 6.480,00m², área de uso comum de 5.982,66m², sendo 152,61m² em área comum coberta edificada e 5.830,05m² de área comum descoberta, e área total de 12.462,66m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 9,0199 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 10, no lado esquerdo com o galpão 12, e nos fundos com faixas de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e seis vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MP nº 13.813.041/0001-49.


**REGISTRO ANTERIOR:** R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instauração e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

|                        |       |  |
|------------------------|-------|--|
| Do Oficial..... R\$    | 38,12 | CERTIFICADO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº <b>11173</b> , em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, <b>Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016.</b> |
| Do Estado..... R\$     | 7,29  |  |
| Do IPROR..... R\$      | 4,12  |  |
| Do Reg. Civil..... R\$ | 1,48  |  |
| Do Trib. Just. R\$     | 1,93  |  |
| Do Município..... R\$  | 0,88  |  |
| Do Mto.FOB..... R\$    | 1,35  |  |
| Total..... R\$         | 48,83 |  |

Registro de Imóveis e Pessoas Jurídicas de Embu das Artes - SP  
Conselho de Embu das Artes  
José Borges Estrela  
Escritor **WESSE BORGES FURIM**


Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta Serventia, foram registrados no Registro de Imóveis de Itapeva/SP de São Paulo (27/12/1964 e 30/11/2009), no 1º, 2º, 3º, 10º e 11º Registros de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Colina.

Control: 

Página: 0001/0001

Rua Cândido Portinari, 16 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

14719-9-AA 015723



Matricula. 11.174

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira  
OFICIAL

135  
Município de Embu das Artes - SP

---

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**  
matrícula: **11.174** ficha: **01**  
Embu, 11 de fevereiro de 2016

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**  
EMBU DAS ARTES - SP

**IMÓVEL:** GALPÃO nº 12, localizado no térreo do Condomínio DCR – Distribution Center Rodasnel, no bloco 200, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikara, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 4.838,40m², área de uso comum de 4.467,02m², sendo 113,95m² em área comum coberta edificada e 4.353,07m² de área comum descoberta, e área total de 9.305,42m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,7348 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito do quem da frente olha para a unidade com o galpão 11, no lado esquerdo com o estacionamento de automóveis do bloco 700 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e seis vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

**CADASTRO:** nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

**PROPRIETÁRIO:** SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/ME nº 13.813.041/0001-49.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

|                   |            |              |  |
|-------------------|------------|--------------|--|
| Ao Oficial....    | R\$        | 28,13        | CERTIFICO que o presente foi extraído em inteiro teor, da matrícula nº: 11174, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016. |
| Ao Retido....     | R\$        | 7,39         |  |
| Ao IRESP....      | R\$        | 4,12         |  |
| Ao Reg. Civil.... | R\$        | 1,48         |  |
| Ao Trib. Just.... | R\$        | 1,92         |  |
| Ao Município....  | R\$        | 4,84         |  |
| Ao Min. POb....   | R\$        | 1,15         |  |
| <b>Total.....</b> | <b>R\$</b> | <b>45,83</b> |  |

Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta Serventia, estiveram arrolados no Registro de Imóveis de Itapetininga da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), no 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cota.

14719-8 -AA 015724

Controlado:  Página: 0001/0001

Rua Cláudio Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

IPTU's


**22691 - SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA.**

Listagem de Documentos Agendados

Emissão: 09/01/2020 10:59:53 Página: 1 de 1

Filial: SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA

Informação sigilosa

| Data   | Documento  | Histórico                                       | Agente  | Vencimento | AP    | Número | Parcela | Valor            |
|--|------------|---|---|------------|-------|--------|---------|------------------|
| 09/01/2020   | PGELETR 87 | IPTU GP 04 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.004  | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 9.147 | 47     | 001     | 2.909,73         |
| 09/01/2020   | PGELETR 86 | IPTU GP 05 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.005  | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 9.148 | 48     | 001     | 2.085,73         |
| 09/01/2020   | PGELETR 83 | IPTU GP 06 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.006  | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 9.149 | 49     | 001     | 2.085,73         |
| 09/01/2020   | PGELETR 85 | IPTU GP 07 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.007  | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 9.150 | 50     | 001     | 2.085,73         |
| 09/01/2020   | PGELETR 84 | IPTU GP 08 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.008  | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 9.151 | 51     | 001     | 2.085,73         |
| 09/01/2020   | PGELETR 79 | IPTU GP 09 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.009  | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 9.152 | 52     | 001     | 2.909,73         |
| 09/01/2020   | PGELETR 82 | IPTU GP 010 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.010 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 9.153 | 53     | 001     | 3.886,84         |
| 09/01/2020   | PGELETR 81 | IPTU GP 011 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.011 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 9.154 | 54     | 001     | 2.601,29         |
| 09/01/2020   | PGELETR 80 | IPTU GP 012 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.012 | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 9.155 | 55     | 001     | 2.087,37         |
| <b>Total do Dia: 09/01/2020</b>  |            |   |   |            |       |        |         | <b>22.737,88</b> |
| <b>Total da Conta: TIAU - CC 33741-6 - SANCA GTIS EMBU II EMPREEND</b> |            |   |   |            |       |        |         | <b>22.737,88</b> |
| <b>Total da Filial: SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA.</b>       |            |   |   |            |       |        |         | <b>22.737,88</b> |

 SANCA GTIS EMBU II  
EMPREENDIMENTOS LTDA

**22691 - SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA.**

Listagem de Documentos Agendados

Emissão: 09/01/2020 11:34:08 Página: 1 de 1

Informação sigilosa

| Data   | Documento  | Histórico   | Agente  | Vencimento | AP    | Número | Parcela | Valor            |
|--|------------|---|---|------------|-------|--------|---------|------------------|
| 09/01/2020   | PGELETR 88 | IPTU GP 01 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.001<br>- PARCELA UNICA | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 9.156 | 56     | 001     | 23.702,86        |
| 09/01/2020   | PGELETR 89 | IPTU GP 02 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.002<br>- PARCELA UNICA | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 9.157 | 57     | 001     | 23.711,36        |
| 09/01/2020   | PGELETR 90 | IPTU GP 03 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.003<br>- PARCELA UNICA | Prefeitura da Estância Turística de Embu das Arte | 09/01/2020 | 9.158 | 58     | 001     | 33.079,01        |
| <b>Total do Dia: 09/01/2020</b>  |            |   |   |            |       |        |         | <b>80.493,23</b> |
| <b>Total da Conta: TIAU - CC 33741-6 - SANCA GTIS EMBU II EMPREEND</b> |            |   |   |            |       |        |         | <b>80.493,23</b> |





## Quadro de áreas

| TABELA DE ÁREAS                        |           |          |                |               |          |           |
|--|-----------|----------|----------------|---------------|----------|-----------|
| TERRENO                                |           |          |                | 133.015,31    |          |           |
| ÁREA PRIVATIVA                         |           |          |                |               |          |           |
| MÓDULO                                 | FABRIL    | RECEPÇÃO | MEZANINO       | COB. MARQUISE | DOCAS    | TOTAL     |
| GALPÃO 01 - TIPO A                     | 4.233,60  | 86,40    | 259,20         | 64,80         | 194,40   | 4.838,40  |
| GALPÃO 02 - TIPO A                     | 4.233,60  | 86,40    | 259,20         | 64,80         | 194,40   | 4.838,40  |
| GALPÃO 03 - TIPO B                     | 6.350,40  | 86,40    | 388,80         | 108,00        | 324,00   | 7.257,60  |
| GALPÃO 04 - TIPO B                     | 6.350,40  | 86,40    | 388,80         | 108,00        | 324,00   | 7.257,60  |
| GALPÃO 05 - TIPO A                     | 4.233,60  | 86,40    | 259,20         | 64,80         | 194,40   | 4.838,40  |
| GALPÃO 06 - TIPO A                     | 4.233,60  | 86,40    | 259,20         | 64,80         | 194,40   | 4.838,40  |
| TOTAL BLOCO 100                        | 29.635,20 | 518,40   | 1.814,40       | 475,20        | 1.425,60 | 33.868,80 |
| GALPÃO 07 - TIPO A                     | 4.233,60  | 86,40    | 259,20         | 64,80         | 194,40   | 4.838,40  |
| GALPÃO 08 - TIPO A                     | 4.233,60  | 86,40    | 259,20         | 64,80         | 194,40   | 4.838,40  |
| GALPÃO 09 - TIPO B                     | 6.350,40  | 86,40    | 388,80         | 108,00        | 324,00   | 7.257,60  |
| GALPÃO 10 - TIPO C                     | 8.812,80  | 86,40    | 388,80         | 108,00        | 324,00   | 9.720,00  |
| GALPÃO 11 - TIPO D                     | 5.875,20  | 86,40    | 259,20         | 64,80         | 194,40   | 6.480,00  |
| GALPÃO 12 - TIPO A                     | 4.233,60  | 86,40    | 259,20         | 64,80         | 194,40   | 4.838,40  |
| TOTAL BLOCO 200                        | 33.739,20 | 518,40   | 1.814,40       | 475,20        | 1.425,60 | 37.972,80 |
| TOTAL GALPÕES                          | 63.374,40 | 1.036,80 | 3.628,80       | 950,40        | 2.851,20 | 71.841,60 |
| ÁREA COMUM                             |           |          |                |               |          |           |
|  | TÉRREO    | SUPERIOR | MARQUISE / COB |               | TOTAL    |           |
| ADMINISTRATIVO                         |           | 702,72   | 187,76         |               | 890,48   |           |
| APOIO MOTORISTA                        |           | 70,36    | 28,61          |               | 98,97    |           |
| DEPÓSITO                               |           | 61,64    | 26,40          |               | 88,04    |           |
| PORTARIA                               |           | 45,36    | 331,71         |               | 377,07   |           |
| TOTAL                                  |           | 880,08   | 574,48         |               | 1.454,56 |           |
| ÁREA TOTAL DE EDIFICAÇÃO               |           |          |                |               |          |           |
| ÁREA TOTAL (COMPUTÁVEL)                |           |          |                |               |          | 73.296,16 |
| ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS                  |           |          |                |               |          |           |
| SUBESTAÇÃO                             |           |          |                |               |          | 75,48     |
| CASA DE BOMBA                          |           |          |                |               |          | 61,38     |
| CAIXA D'ÁGUA                           |           |          |                |               |          | 100,52    |
| TOTAL (NÃO COMPUTÁVEL)                 |           |          |                |               |          | 237,38    |
| ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL                  |           |          |                |               |          |           |
| ÁREA COMPUTÁVEL + ÁREA NÃO COMPUTÁVEL  |           |          |                |               |          | 73.533,54 |
| TAXA DE PERMEABILIDADE                 |           |          |                |               |          |           |
| TALUDES                                |           |          |                |               |          | 15386,63  |
| ÁREA VERDE                             |           |          |                |               |          | 18962,20  |
| ÁREA TOTAL PERMEÁVEL                   |           |          |                |               |          | 34348,83  |
| TAXA DE PERMEABILIDADE                 |           |          |                |               |          | 25,82%    |
| QUADRO DEMONSTRATIVO DE PARQUEAMENTO   |           |          |                |               |          |           |
| VAGAS PARA AUTOMÓVEIS (PRIVATIVAS)     |           |          |                |               |          | 72        |
| VAGAS PARA AUTOMÓVEIS (NÃO PRIVATIVAS) |           |          |                |               |          | 216       |
| VAGAS PARA CAMINHÕES (PRIVATIVAS)      |           |          |                |               |          | 88        |
| VAGAS PARA CAMINHÕES (NÃO PRIVATIVAS)  |           |          |                |               |          | 31        |
| VAGAS PARA AUTOMÓVEIS PNE              |           |          |                |               |          | 4         |
| VAGAS AMBULÂNCIA                       |           |          |                |               |          | 1         |
| VAGAS CARGA/DESCARGA                   |           |          |                |               |          | 1         |
| VAGAS MOTOS                            |           |          |                |               |          | 24        |
| TOTAL VAGAS                            |           |          |                |               |          | 437       |

Rent Roll

## 2. DCR - April

|                        | LEASED AREA | IN PLACE RENT APRIL |
|------------------------|-------------|---------------------|
| Informação estratégica |             |                     |
| VACANCY                |             |                     |

## Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)