

As informações contidas nesta minuta de Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, da B3, e da CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.903.621/0001-71

no montante de

R\$ 490.000.000,00

(quatrocentos e noventa milhões de reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2020/[-], em [-] de [-] de 2020

Código ISIN: BRHSLGCTF009

Código de negociação na B3: HSLG11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: "Logística"



HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 32.903.621/0001-71 ("**Fundo**"), representado por seu administrador **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), está realizando a distribuição pública de 4.900.000 (quatro milhões e novecentas mil) novas cotas ("**Novas Cotas**"), e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo ("**Cotas**"), integrantes da 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo ("**Oferta**" ou "**Oferta Pública**" e "**Emissão**", respectivamente), ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante de R\$ 490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais) ("**Montante da Oferta**"). Não será admitida, conforme facultam os artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), a distribuição parcial das Novas Cotas. Assim, caso não haja a subscrição e integralização do Montante da Oferta, por parte dos Investidores Não Institucionais (conforme definido abaixo) e dos Investidores Institucionais (conforme definido abaixo) até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens (conforme definido abaixo), a Oferta será cancelada. Adicionalmente, não será admitida, conforme faculto o artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, a opção de emissão de lote adicional das Novas Cotas, no montante de até 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta.

A Oferta Pública será realizada no Brasil, com a intermediação do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("**Coordenador Líder**" ou "**Itaú BBA**") e do **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0103-43 ("**BraDESCO BBI**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme previsto no Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas contará, ainda, com a adesão das seguintes sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta, por meio de Carta Convite (conforme definido neste Prospecto), exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais: (i) Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) Easyinvest - Titulo Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79; (iii) Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62; (iv) Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 92.858.380/0001-18; (v) Mirae Asset Wealth Management (Brazil) Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.392.983/0001-38; (vi) Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities, inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08; (vii) Nova Futura Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 04.257.795/0001-79; (viii) Safra Corretora de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 60.783.503/0001-02; (ix) ICAP do Brasil Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.105.360/0001-22; (x) Tullett Prebon Brasil Corretora de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 61.747.085/0001-60; (xi) Urinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07; (xii) RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76; (xiii) Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17; (xiv) Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01; (xv) Singulare - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40; (xvi) Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; (xvii) Banco BNP Paribas Brasil S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 01.522.368/0001-82; (xviii) Banco Andbank (Brasil) S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; (xix) Vitreo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 34.711.571/0001-56; (xx) Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13; e (xi) Banco BTG Pactual S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26 (em conjunto, "**Participantes Especiais**"), bem como do Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 42.584.318/0001-07, na qualidade de instituição concorrida da Oferta, diretamente convidada pelos Coordenadores exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores mediante assinatura de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) ("**Instituição Consorciada**"), e, em conjunto com os Coordenadores e os Participantes Especiais, as "**Instituições Participantes da Oferta**". Os Participantes Especiais e a Instituição Consorciada estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo foi originalmente constituído sob a denominação "Prat 10 Fundo de Investimento Imobiliário", nos termos do "Instrumento Particular de Constituição do Prat 10 Fundo de Investimento Imobiliário", realizado em 19 de fevereiro de 2016 e registrado em 20 de fevereiro de 2016, sob o nº 1.338.630, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo. O Fundo encontra-se registrado perante a CVM, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**") e da Instrução CVM 472.

A versão em vigor do "Regulamento do HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário" ("**Regulamento**") foi aprovada por meio do ato do Administrador realizado em 19 de novembro de 2020 ("**Ato do Administrador**"). A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram aprovados por meio da assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 28 de outubro de 2020 ("**AGC do Fundo**"), cuja ata foi registrada no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo sob o nº 1.373.211 em 3 de novembro de 2020. Poderão adquirir Novas Cotas investidores em geral, isto é, (i) pessoas físicas ou jurídicas, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou inferior a R\$999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil e novecentos e noventa e nove) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo (conforme abaixo definido) ("**Investidores Não Institucionais Varejo**"); (ii) pessoas físicas ou jurídicas, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta ("**Investidores Não Institucionais Private**") e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais Varejo, "**Investidores Não Institucionais**"), sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados; e (iii) fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil ("**Investidores Institucionais**"), e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "**Investidores**"), sempre observado que o valor mínimo a ser subscrito por investidor no contexto da Oferta será de 5 (cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 500.000 (quinhentos reais) por investidor ("**Investimento Mínimo**"), observado ainda que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Plano de Distribuição", na página 87 deste Prospecto. Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta.

Será adotado o procedimento de alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, incluindo Pessoas Vinculadas (conforme definido neste Prospecto), da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos ("**Procedimento de Alocação de Ordens**"). Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao Montante da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja o fator de risco "Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta", na seção "Fatores de Risco", na página 129 deste Prospecto.

A carteira do Fundo é gerida pela **HSI - HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar - parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.478, de 05 de novembro de 2003 ("**Gestor**").

O Fundo, nos termos do Regulamento, poderá receber recursos de investidores 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, sendo garantido aos investidores o tratamento justo e equitativo, observada a possibilidade de colocação de Novas Cotas para Pessoas Vinculadas. Não obstante, no âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido diretamente em direitos reais sobre Imóveis Alvo (conforme definido neste Prospecto) ou indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de Ativos Alvo (conforme definido neste Prospecto), nos termos do artigo 3º do Regulamento. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo, nos Outros Ativos (conforme definido neste Prospecto). O presente Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, sendo certo que o Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em um ativo específico. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento, veja "Sumário do Fundo - Objetivo e Política de Investimento", na página 47 deste Prospecto.

Serão devidas pelos Cotistas do Fundo, a Taxa de Administração (conforme definido neste Prospecto) e a Taxa de Performance (conforme definido neste Prospecto), conforme descrito no Regulamento e no "Sumário do Fundo - Taxa de Administração e Taxa de Performance", na página 54 deste Prospecto.

O FUNDO ESTÁ REGISTRADO NA CVM SOB O Nº 0319082.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 14 DE AGOSTO DE 2020, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400, ESTANDO A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA OFERTA PELA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM E ESTÃO SUJEITAS A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

ADICIONALMENTE, A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 20 DE JULHO DE 2020 ("CÓDIGO ANBIMA"). O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E FOI CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE NOVAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. O SELO ANBIMA INCLuíDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA PARA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, OS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO DE COTAS.

AS NOVAS COTAS SERÃO REGISTRADAS PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO NO DDA – SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS E PARA NEGOCIAÇÃO E LIQUIDAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO POR MEIO DO MERCADO DE BOLSA, AMBOS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR 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” DESTE PROSPECTO NA PÁGINA 107.

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

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

TUDO 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 DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA B3 E DA CVM.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, COORDENADORES E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

O AVISO AO MERCADO FOI DIVULGADO EM 29 DE OUTUBRO DE 2020 E NESTA DATA, EM RAZÃO DA MODIFICAÇÃO DA OFERTA, CONFORME DETALHADO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR.



Coordenador Líder



Coordenador



Gestor



Administrador

A data deste Prospecto é 19 de novembro de 2020.

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES	9
2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA	29
3. SUMÁRIO DO FUNDO	45
BASE LEGAL.....	47
FORMA DE CONDOMÍNIO	47
PRAZO	47
PÚBLICO ALVO DO FUNDO	47
ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO.....	47
Objetivo e Política de Investimento.....	47
Ativos Financeiros.....	48
Imóveis com Ônus Reais	49
Derivativos	49
Portfólio do Fundo	49
Disposições Gerais.....	49
Alteração da Política de Investimentos e Ressalvas.....	50
CAPITAL AUTORIZADO E NOVAS EMISSÕES	50
PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO.....	51
Administração, escrituração, controladoria e custódia.....	51
Gestão	51
OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR.....	51
RENÚNCIA OU DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR	52
Substituição do Administrador.....	52
Substituição do Gestor.....	53
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE.....	54
Remuneração do Administrador.....	54
Remuneração do Gestor.....	54
Taxa de Performance	55
Taxa de Ingresso e Taxa de Saída.....	56
ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	56
EXERCÍCIO SOCIAL.....	57
ENCARGOS DO FUNDO.....	57
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA.....	57
Comissão de Valores Mobiliários.....	57
Administrador	57
POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	57
POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	58
LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	59
PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO.....	59
4. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	63
Administrador	65
Coordenador Líder.....	65
Coordenador	65
Gestor	65
Custodiante.....	65
Escriturador.....	66
Assessor Legal do Gestor	66
Assessor Legal dos Coordenadores	66
Auditores Independentes do Fundo.....	66

5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	67
Características da Oferta.....	69
A Oferta	69
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas	69
Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta	69
Lote Adicional.....	69
Distribuição Parcial.....	69
Regime de distribuição das Novas Cotas	69
Preço de Emissão	69
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Novas Cotas	69
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo	70
Público Alvo da Oferta	70
Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas.....	70
Portfólio do Fundo.....	71
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta	78
Histórico de Emissões do Fundo.....	79
Eventual Alienação de Cotas pelo Único Cotista.....	79
Histórico de Cotação das Cotas	79
Destinação dos Recursos	79
Plano de Distribuição.....	87
Direito de Preferência.....	89
Inadequação de investimento.....	89
Pedido de Reserva	89
Período de Reserva.....	90
Pessoas Vinculadas	90
Procedimento de Alocação de Ordens.....	90
Oferta Não Institucional	90
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.....	92
Oferta Institucional.....	93
Critério de Colocação da Oferta Institucional	93
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	94
Alocação e Liquidação da Oferta	94
Procedimentos para subscrição e integralização das Novas Cotas	95
Formador de Mercado.....	95
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	95
Modificação da Oferta.....	97
Contrato de Distribuição	98
Comissão de Coordenação e Estruturação	98
Comissão de Distribuição	98
Instituições Participantes da Oferta	99
Demonstrativo dos Custos da Oferta.....	102
Cronograma Indicativo da Oferta.....	103
Outras informações	104
Estudo de Viabilidade.....	104
Declarações do Administrador e do Coordenador Líder	104
Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta	104
6. FATORES DE RISCO	107
RISCOS DE MERCADO OU RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS EM GERAL	109
Riscos de Mercado.....	109
Riscos Macroeconômicos.....	109
Riscos institucionais	109
Risco de crédito	110
Riscos de crédito dos Ativos Financeiros.....	111
Riscos relacionados à liquidez dos ativos da carteira e das Cotas.....	111

Liquidez Reduzida das Cotas.....	111
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.....	111
Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.....	112
Risco de os valores dos imóveis da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado.....	112
Riscos tributários.....	112
Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei nº 8.668/93.....	113
Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário.....	113
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	113
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas / Risco regulatório.....	113
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário.....	114
Riscos relacionados a ações de despejo em decorrência da Covid-19.....	114
Risco jurídico.....	114
Risco de desempenho passado.....	114
RISCOS RELATIVOS AO FUNDO E À CARTEIRA DE ATIVOS.....	114
Risco decorrente de alterações do Regulamento.....	114
Risco relativo às novas emissões e diluição.....	115
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste....	115
Riscos de prazo.....	115
Risco de descontinuidade.....	115
Risco de concentração da carteira do Fundo.....	115
Risco de desenquadramento passivo involuntário.....	115
Risco de disponibilidade de caixa.....	116
Risco relativo à concentração e pulverização.....	116
Risco relacionado à eventual alienação de cotas pelo Único Cotista.....	116
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários.....	116
Risco operacional.....	116
Risco de imagem.....	116
Risco de não execução integral da estratégia de negócios do Fundo.....	117
Risco de Inexistência de Operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição de Ativos.....	117
Risco de conflito de interesse.....	117
Risco de governança.....	117
Riscos de oferta pública de aquisição das Cotas do Fundo.....	118
Risco de restrição na negociação.....	118
Risco de substituição do Gestor.....	118
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros Fundos de Investimento.....	118
Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor.....	118
Risco de uso de derivativos.....	119
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos.....	119
Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real.....	119
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento.....	119
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.....	119
Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro.....	120
Riscos relativos ao setor imobiliário.....	120
Risco de desvalorização dos Imóveis Alvo e/ou dos Imóveis em Construção.....	120
Risco de regularidade dos imóveis.....	120
Risco de sinistro.....	121
Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil.....	121
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público.....	121

Risco de alteração do zoneamento.....	122
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis Alvo e/ou aos Imóveis em Construção, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.	122
Risco de Aumento dos Custos de Construção.	122
Risco de vacância.	122
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.	122
Riscos ambientais.....	123
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB").	124
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção e de aumento de custos de construção.....	124
Os Imóveis em Construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção.	124
Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados em Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção que se encontrem em uma mesma etapa de desenvolvimento.....	124
Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção e condições externas.	125
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.....	125
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento relativos às receitas mais relevantes do Fundo.....	125
Riscos relativos à aquisição dos Ativos.	125
Risco de sujeição dos Imóveis Alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.	126
Riscos de despesas extraordinárias.....	126
Risco de decisões administrativa, arbitrais e/ou judiciais desfavoráveis.	126
Risco da morosidade da justiça brasileira.	126
Propriedade das Cotas e não dos ativos.	126
Não existência de garantia de eliminação de riscos.....	127
Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido.	127
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.....	127
Risco Relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo.	127
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo.....	127
Risco relacionado à concorrência na aquisição de Ativos.	128
Risco de reclamação de terceiros.	128
Riscos relativos à Oferta.	128
Risco de não colocação do Montante da Oferta.	128
Risco de falha de liquidação pelos Investidores.....	128
Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....	128
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....	129
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos da Oferta.....	129
Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade.	129
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	129
Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais e das Instituições Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais ou Instituições Consorciadas.	129
Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição.	130
Demais riscos.....	130
Informações contidas neste Prospecto.	130

7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	131
Tributação no nível da carteira do Fundo	133
Imposto de Renda.....	133
IOF/Títulos.....	133
Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil	134
Imposto de Renda.....	134
IOF/Títulos.....	134
Tributação dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil	134
Imposto de Renda.....	134
IOF/Câmbio.....	135
8. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	137
Administração, escrituração, controladoria e custódia	139
Gestão	139
9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	147
Relacionamento entre Administrador e o Coordenador Líder.....	149
Relacionamento entre Administrador e o Bradesco BBI.....	149
Relacionamento entre o Administrador e o Gestor.....	149
Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente	149
Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder.....	150
Relacionamento entre o Gestor e o Bradesco BBI.....	150
Relacionamento entre o Gestor e o Auditor Independente	150
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente.....	150
Relacionamento entre o Bradesco BBI e o Auditor Independente	150
ANEXOS	
ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	151
ANEXO II ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO	189
ANEXO III REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO	193
ANEXO IV ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA	237
ANEXO V DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	245
ANEXO VI DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	249
ANEXO VII ESTUDO DE VIABILIDADE.....	253
ANEXO VIII LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DO FUNDO.....	277

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

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

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

“Administrador”	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011.
“AGC do Fundo”	A assembleia geral extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 28 de outubro de 2020, por meio da qual foram aprovados a Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, a qual foi registrada no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo sob o nº 1.373.211 em 3 de novembro de 2020.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“Anúncio de Início”	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“Apresentações para Potenciais Investidores”	Apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta.
“Assembleia Geral de Cotistas” ou “Assembleia Geral”	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
“Ativos”	Os Ativos Alvo quando mencionados em conjunto com os Outros Ativos.
“Ativos Alvo”	(i) direitos reais sobre os Imóveis Alvo; (ii) ações ou cotas de SPE, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iii) cotas de FILs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPEs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (iv) cotas de FIP, que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir, no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.

“Ativos Financeiros”	(i) as cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472, e (ii) os derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.
“Ato do Administrador”	Ato do Administrador do Fundo realizado em 19 de novembro de 2020 que aprovou o Regulamento vigente do Fundo.
“Auditor Independente”	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, sendo empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
“Aviso ao Mercado”	Aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 29 de outubro de 2020 e nesta data, em razão da Modificação da Oferta, nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Boletim de Subscrição”	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas da Oferta por cada Investidor.
“Bradesco BBI”	BANCO BRADESCO BBI S.A. , instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0103-43.
“Capital Autorizado”	O capital autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, no montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) que o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, observado o disposto no Regulamento, sendo que a presente Oferta não será computada para fins de utilização do Capital Autorizado em razão da aprovação em AGC do Fundo.
“Carta Convite”	A carta convite por meio da qual os Coordenadores convidaram os Participantes Especiais para participar da Oferta.
“CARF”	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.
“CCI Arujá”	Cédula de Crédito Imobiliário integral, série “HSI301201”, emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, nos termos do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, celebrado em 20 de julho de 2020 entre a Securitizadora e a Vórtx.

“CCI Contagem”	Cédula de Crédito Imobiliário integral, série “HSI12191”, emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, nos termos do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Securitizadora e a Vórtx.
“CCI Itapevi”	Cédula de Crédito Imobiliário integral, série “HSI12195”, emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, nos termos do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Securitizadora e a Vórtx.
“CCI Santo André”	Cédula de Crédito Imobiliário integral, série “HSI12192”, emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, nos termos do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Securitizadora e a Vórtx.
“CCI São José dos Pinhais”	Cédula de Crédito Imobiliário integral, série “HSI12193”, emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, nos termos do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Securitizadora e a Vórtx.
“CCV Arujá”	“Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças”, celebrado em 27 de novembro de 2019 entre a Casa Bahia Comercial Ltda., o Fundo e um fiador, conforme aditado, referente à aquisição, pelo Fundo, do Imóvel 1 – Arujá.
“CCV Contagem”	“Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças” celebrado em 27 de novembro de 2019 entre a Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda., o Fundo e um fiador, conforme aditado, referente à aquisição, pelo Fundo, do Imóvel 4 - Contagem.
“CCV Itapevi”	“Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças” celebrado em 27 de novembro de 2019 entre a Praia Brava Empreendimentos Imobiliários S.A. – em liquidação, o Fundo e um Fiador, conforme aditado, referente à aquisição, pelo Fundo, do Imóvel 5 – Itapevi.
“CCV Santo André”	“Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças”, celebrado em 27 de novembro de 2019 entre a Casa Bahia Comercial Ltda., o Fundo e um fiador, conforme aditado, referente à aquisição, pelo Fundo, do Imóvel 2 – Santo André.
“CCV São José dos Pinhais”	“Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças”, celebrado em 27 de novembro de 2019 entre a Casa Bahia Comercial Ltda., o Fundo e um fiador, conforme aditado, referente à aquisição, pelo Fundo, do Imóvel 3 – São José dos Pinhais.
“CMN”	Conselho Monetário Nacional.

“CNPJ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, em vigor desde 20 de julho de 2020.
“Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Comissionamento”	Comissionamento devido aos Coordenadores como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta.
“Contrato de Distribuição”	<i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário</i> , celebrado em 29 de outubro de 2020 entre o Fundo, representado pelo Administrador, os Coordenadores e o Gestor, conforme aditado em 19 de novembro de 2020, com a finalidade de estabelecer os termos e condições da Oferta.
“Contrato de Gestão”	<i>Segundo Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário</i> , celebrado em 28 de outubro de 2020 entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
“Coordenador Líder” ou “Itaú BBA”	BANCO ITAÚ BBA S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.
“Coordenadores”	O Coordenador Líder e o Bradesco BBI, quando mencionados em conjunto.
“Cotas”	As cotas de emissão do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, incluindo as Novas Cotas que vierem a ser emitidas no âmbito da Oferta.
“Cotistas”	Os titulares de Cotas do Fundo.
“CRIs”	Significam o CRI Arujá, o CRI Contagem, o CRI Itapevi, o CRI Santo André e o CRI São José dos Pinhais, quando referidos em conjunto.
“CRI Arujá”	A 1ª (primeira) série da 17ª (décima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, lastreada nos créditos imobiliários relativos ao Imóvel 1 – Arujá, conforme descrito na seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 79 deste Prospecto.
“CRI Contagem”	A 1ª (série) série da 14ª (décima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, lastreada nos créditos imobiliários relativos ao Imóvel 4 – Contagem, conforme descrito na seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 79 deste Prospecto.

“CRI Itapevi”	A 2ª (segunda) série da 15ª (décima quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, lastreada nos créditos imobiliários relativos ao Imóvel 5 – Itapevi, conforme descrito na seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 79 deste Prospecto.
“CRI Santo André”	A 2ª (segunda) série da 14ª (décima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, lastreada nos créditos imobiliários relativos ao Imóvel 2 – Santo André, conforme descrito na seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 79 deste Prospecto.
“CRI São José dos Pinhais”	A 3ª (terceira) série da 14ª (décima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, lastreada nos créditos imobiliários relativos ao Imóvel 3 – São José dos Pinhais, conforme descrito na seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 79 deste Prospecto.
“Critério de Colocação da Oferta Institucional”	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”	<p>Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.</p> <p>Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais Varejo exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Varejo, as Novas Cotas destinadas aos Investidores Não Institucionais Varejo serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo e não alocado aos Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas.</p> <p>Adicionalmente, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais Private exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não</p>

Institucionais Private, as Novas Cotas destinadas aos Investidores Não Institucionais Private serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private e não alocado aos Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas.

Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, ou aumentar tais quantidades até o limite máximo do Montante da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

“Comunicado ao Mercado”

Comunicado ao Mercado sobre a Modificação da Oferta, divulgado em 19 de novembro de 2020 nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.

“Custodiante”

O Administrador, conforme acima qualificado.

“CVM”

Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Divulgação de Rendimento”

A data da divulgação da distribuição de rendimentos do Fundo imediatamente subsequente ao 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Liquidação.

“Data de Emissão”

A data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação.

“Data de Liquidação”

Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 103 deste Prospecto.

“DDA”	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“Decreto nº 6.306/07”	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017, conforme alterado.
“Deliberação CVM 818”	Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
“Dias Úteis”	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Distribuição Parcial”	Não será admitida, conforme facultam os artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas. Assim, caso não haja a subscrição e integralização do Montante da Oferta, por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens, a Oferta será cancelada.
“Emissão” ou “4ª Emissão”	A presente 4ª (quarta) emissão de Novas Cotas do Fundo.
“Encargos do Fundo”	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no artigo 47 da Instrução CVM 472.
“Escriturador”	O Administrador, conforme acima qualificado.
“Estudo de Viabilidade”	É o estudo de viabilidade elaborado pela Colliers International do Brasil, para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo VII deste Prospecto.
“FII”	Fundo de Investimento Imobiliário.
“FIP”	Fundo de Investimento em Participações.
“Formador de Mercado”	O Fundo, representado pelo Administrador, pode vir a contratar um ou mais prestadores de serviços de formação de mercado das Cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472. Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução CVM 384, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3. Os Formadores de Mercado realizarão operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas de emissão do Fundo. As obrigações dos Formadores de Mercado deverão estar previstas em instrumento de contratação específico, que deverá observar a legislação aplicável.
“Fundo”	HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 32.903.621/0001-71.

“Gestor” ou “HSI”	HSI - HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar - parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.478, de 05 de novembro de 2003.
“Governo”	Governo da República Federativa do Brasil.
“Imóvel 1 – Arujá”	Imóvel 1 - Arujá, com uma área total de 413.813 m ² e área bruta locável de 139.600 m ² , composto por 2 (dois) galpões logísticos, localizados na Avenida Comendador Masatoshi Shinmyo, nº 300, no município de Arujá, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula nº 48.264 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel, Estado de São Paulo, conforme descrito na seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Portfólio do Fundo” na página 71 deste Prospecto.
“Imóvel 2 – Santo André”	Imóvel 2 – Santo André, com uma área total de 61.070,75 m ² e área bruta locável de 38.000 m ² , composto por um galpão logístico localizado na Avenida João Pessoa, nº 500, no município de Santo André, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula nº 45.972 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, conforme descrito na seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Portfólio do Fundo” na página 71 deste Prospecto.
“Imóvel 3 – São José dos Pinhais”	Imóvel 3 – São José dos Pinhais, com uma área total de 116.758,47m ² e área bruta locável de 74.200 m ² , composto por um galpão logístico situado na Rod. BR 116 (Contorno Leste), nº 7000, no município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, objeto da Matrícula nº 59.148, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, conforme descrito na seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Portfólio do Fundo” na página 71 deste Prospecto.
“Imóvel 4 – Contagem”	Imóvel 4 - Contagem, com uma área total de 230.921,75m ² e uma área construída de 91.971,64m ² , perfazendo uma área bruta locável de 92.000 m ² e está localizado na Rodovia Municipal Vereador Joaquim Costa, nº 2000, no município de Contagem, Estado de Minas Gerais, objeto da Matrícula nº 151.019 do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais, conforme descrito na seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Portfólio do Fundo” na página 71 deste Prospecto.
“Imóvel 5 – Itapevi”	Imóvel 5 – Itapevi, composto por 32 (trinta e dois) galpões logísticos, totalizando uma área de 339.337 m ² e área bruta locável 84.800 m ² , situados na Rodovia Coronel PM Nelson Tranchesì, números 740 e 990, no município de Itapevi, Estado de São Paulo, objetos das Matrículas nºs 10.934 a 10.965 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, conforme descrito na seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Portfólio do Fundo” na página 71 deste Prospecto.

“Imóveis Alvo”	Imóveis construídos, localizados no território nacional, provenientes do segmento logístico, incluindo imóveis caracterizados como galpões industriais, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato “atípico”, na modalidade <i>built to suit</i> ou <i>sale and leaseback</i> , ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados.
“Imóveis em Construção”	Imóveis em construção, localizados no território nacional, provenientes do segmento logístico, incluindo imóveis caracterizados como galpões industriais, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato “atípico”, na modalidade <i>built to suit</i> ou <i>sale and leaseback</i> , ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados.
“Instituição Consorciada”	É a CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 10º, 12º e 13º andares (parte), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 42.584.318/0001-07, na qualidade de instituição intermediária estratégica, devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciada junto à B3, convidada diretamente pelos Coordenadores a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para Instituição Consorciada. A Instituição Consorciada está sujeita às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.
“Instituição Financeira Autorizada”	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 dos Ativos.
“Instituições Participantes da Oferta”	Em conjunto, os Coordenadores, a Instituição Consorciada e os Participantes Especiais.
“IN”	Instrução Normativa.
“Instrução CVM 384”	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM 400”	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM 472”	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM 476”	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“Instrução CVM 494”	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM 505”	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM 516”	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.

“Instrução CVM 539”	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
“Instrução CVM 555”	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“Investidor 4373”	O cotista do Fundo residente e domiciliado no exterior, que ingressar recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não resida em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430/96.
“Investidores”	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
“Investidores Institucionais”	Fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil.
“Investidores Não Institucionais”	Em conjunto, os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private.
“Investidores Não Institucionais Varejo”	Pessoas físicas ou jurídicas, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil e novecentas e noventa e nove) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados.
“Investidores Não Institucionais Private”	Pessoas físicas ou jurídicas, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Novas Cotas junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados.
“Investimento Mínimo”	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 5 (cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuída ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 92 deste Prospecto.

“Investimentos Temporários”	Nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
“IOF/Títulos”	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“IOF/Câmbio”	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
“IPCA”	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
“IR”	Imposto de Renda.
“IRRF”	Imposto de Renda Retido na Fonte.
“IRPJ”	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
“ISS”	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“Justa Causa”	Para fins de destituição do Gestor, nos termos do Regulamento, significa: (i) a comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções; (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.
“Lei nº 6.385/76”	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 6.404/76”	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 8.245/91”	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“Lei nº 8.668/93”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei nº 9.430/96”	Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada.
“Lei nº 9.779/99”	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“Lei nº 11.033/04”	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Modificação da Oferta”	Tem o significado atribuído na página 97 deste Prospecto Preliminar.

“Montante da Oferta”	Montante de R\$ 490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais), correspondente a, 4.900.000 (quatro milhões e novecentas mil) Novas Cotas.
“Novas Cotas” ou “Nova Cota”	4.900.000 (quatro milhões e novecentas mil) novas cotas da presente Emissão.
“Oferta” ou “Oferta Pública”	A presente oferta pública de distribuição de Cotas da 4ª (quarta) Emissão do Fundo.
“Oferta Institucional”	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e os demais procedimentos descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Oferta Institucional”, na página 93 deste Prospecto.
“Oferta Não Institucional”	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que, no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva, sendo cancelados os Pedidos de Reserva apresentados às demais Instituições Participantes da Oferta. No contexto da Oferta Não Institucional, observados os valores mínimos e os valores máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, os Investidores Não Institucionais, a seu exclusivo critério, poderão aderir simultaneamente a mais de uma das modalidades da Oferta Não Institucional indicadas acima, devendo, para tanto, indicar e discriminar em seus respectivos Pedidos de Reserva os valores a serem alocados em cada modalidade de Oferta Não Institucional desejada, junto a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e os demais procedimentos descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Oferta Não Institucional”, na página 90 deste Prospecto.

No mínimo, 490.000 (quatrocentas e noventa mil) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Montante da Oferta e alocar as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à Oferta Não Institucional.

“Outros Ativos”

Significam: (i) direitos reais sobre os Imóveis em Construção; (ii) ações ou cotas de SPEs, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIs e que invistam em Imóveis em Construção; (iii) cotas de FIP, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIs e que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir em Imóveis em Construção; (iv) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos Ativos Alvo; (v) letras de crédito imobiliário de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (vi) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (vii) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s; (viii) certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição, ao menos de forma indicativa: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, de longo prazo, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s; ou (b) garantia real imobiliária cujo laudo de avaliação (considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidencie que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; (ix) cotas de fundos de investimento que tenham por objetivo investir em títulos e valores mobiliários (incluindo certificados de recebíveis imobiliários); e (x) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

“Patrimônio Líquido”

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

“Parâmetro”

Tem o significado atribuído na página 55 deste Prospecto.

“Participantes Especiais”

São as seguintes sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais: (i) Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) Easynvest – Título Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79; (iii) Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62; (iv) Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 92.858.380/0001-18; (v) Mirae Asset Wealth Management (Brazil) Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.392.983/0001-38; (vi) Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities, inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08; (vii) Nova Futura Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 04.257.795/0001-79; (viii) Safra Corretora de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 60.783.503/0001-02; (ix) ICAP do Brasil Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.105.360/0001-22; (x) Tullett Prebon Brasil Corretora de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 61.747.085/0001-60; (xi) Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07; (xii) RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76; (xiii) Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17; (xiv) Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01; (xv) Singulare – Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40; (xvi) Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; (xvii) Banco BNP Paribas Brasil S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 01.522.368/0001-82; (xviii) Banco Andbank (Brasil) S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; (xix) Vitreo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 34.711.571/0001-56; (xx) Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13; e (xxi) Banco BTG Pactual S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

“Pedido de Reserva”

Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, por meio de assinatura ou confirmação eletrônica, no âmbito da Oferta Não Institucional, inclusive por aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras

informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada, e os valores a serem alocados em cada modalidade da Oferta Não Institucional.

A quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo na hipótese prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 92 deste Prospecto.

“Período de Reserva”

O período compreendido entre os dias 6 de novembro de 2020 e 7 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 103 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais deverão realizar seus Pedidos de Reserva.

“Período de Colocação”

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

“Pessoas Vinculadas”

Significam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

“PIS”	Contribuição para o Programa de Integração Social.
“Plano de Distribuição”	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 87 deste Prospecto.
“Política de Investimento”	A política de investimento do Fundo, conforme descrita nos artigos 4º a 11º do Regulamento e na Seção “Sumário do Fundo - Objetivo e Política de Investimento”, na página 47 deste Prospecto.
“Política de Voto”	Política de exercício de direito de voto do Gestor em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Gestor. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: https://s3.amazonaws.com/mz-filemanager/1bea7b91-2f45-4c39-99ab-5856eff6841b/d7897db0-43da-4bd8-a856-c579e5fc91f2_hsi_politica%20de%20exercicio%20de%20votos_lefosse%202019%2009%2017_cln_padronizada_vf.pdf
“Portfólio “	O portfólio de Ativos que o Fundo detém na data de realização da presente Oferta, conforme descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Portfolio”, na página 71 deste Prospecto.
“Preço de Emissão”	No contexto da Oferta, o preço por Nova Cota é de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota.
“Procedimento de Alocação de Ordens”	O procedimento de coleta de alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, incluindo Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos.
“Prospecto”	Este prospecto preliminar da Oferta.
“Prospecto Definitivo”	O prospecto definitivo da Oferta.
“RFB”	Receita Federal do Brasil.
“Regulamento”	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado por meio do Ato do Administrador, conforme consta do Anexo III.
“Remuneração do Administrador”	A remuneração a que o Administrador fará jus pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, conforme descrita na página 54 deste Prospecto.

“Remuneração do Gestor”	A remuneração a que o Gestor fará jus pela prestação dos serviços de administração da carteira de investimentos do Fundo, conforme descrita na página 54 deste Prospecto.
“Remuneração Devida”	O montante que seria devido ao Gestor a título de Remuneração do Gestor, nas condições descritas na página 55 deste Prospecto.
“Representantes dos Cotistas”	Os representantes de Cotistas, pessoas físicas ou jurídicas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes dos Cotistas, nos termos do <i>caput</i> do artigo 60 do Regulamento.
“Reserva de Contingências”	A reserva de contingência que poderá ser constituída pelo Fundo para arcar com as despesas dos Ativos, conforme descritas no Regulamento.
“Securitizadora”	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA , companhia aberta, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09.
“SPE”	Sociedades de propósito específico.
“Taxa de Administração”	A taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos do artigo 34 do Regulamento, conforme descrita na Seção “Sumário do Fundo – Taxa de Administração e Taxa de Performance”, na página 54 deste Prospecto.
“Taxa de Performance”	A taxa de performance paga pelo Fundo ao Gestor, nos termos do artigo 35 do Regulamento, conforme descrita na Seção “Sumário do Fundo – Taxa de Administração e Taxa de Performance”, na página 55 deste Prospecto.
“Taxa DI”	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, denominadas “ <i>Taxa DI over extra grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br).
“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”	O termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais à Oferta das Novas Cotas e pela Instituição Consorciada, para formalizar sua adesão à Oferta das Novas Cotas.
“Valor de Mercado”	A média diária da cotação de fechamento das Cotas do Fundo divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

“Vórtx”

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.

“Único Cotista”

O único cotista do Fundo, detentor da totalidade das cotas de emissão do Fundo, na data deste Prospecto.

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à seção “Fatores de Risco” nas páginas 107 a 130 deste Prospecto. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.

Fundo	HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	HSI – Hemisfério Sul Investimentos Ltda.
Coordenador Líder	Banco Itaú BBA S.A.
Coordenadores	Banco Itaú BBA S.A. e Banco Bradesco BBI S.A.
Participantes Especiais	São os Participante Especiais, autorizados a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3, convidados pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, os quais (i) assinaram Carta Convite e outorgaram mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, celebrasse o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.
Instituição Consorciada	É a Instituição Consorciada, devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciada junto à B3, convidada diretamente pelos Coordenadores a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para Instituição Consorciada. A Instituição Consorciada está sujeita às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.
Custodiante	O Administrador, conforme acima qualificado.
Escriturador	O Administrador, conforme acima qualificado.
Autorização	A realização da Emissão e da Oferta, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados com base na AGC do Fundo.
Quantidade de Cotas da Oferta	4.900.000 (quatro milhões e novecentas mil) Novas Cotas.
Preço de Emissão	No contexto da Oferta, o Preço de Emissão é de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota.

Montante da Oferta	R\$ 490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão.
Lote Adicional	Não será admitida, conforme faculta o artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, a opção de emissão de lote adicional das Novas Cotas, no montante de até 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos Recursos	<p>Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados ao pagamento antecipado dos montantes devidos no âmbito dos CRIs, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. O remanescente dos recursos líquidos da Oferta será destinado à formação de reserva para regularização dos ativos do Fundo, conforme necessário, à recomposição da Reserva de Contingência do Fundo, bem como à aplicação em Ativos, conforme Política de Investimento do Fundo prevista no Capítulo II do Regulamento e discricionariedade do Gestor para tanto.</p> <p>Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 79 deste Prospecto.</p>
Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas	<p>As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) têm a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação do Administrador, nos termos do artigo 23 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência; (viii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 24 do Regulamento, poderão ou não, conforme deliberado, conferir aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas Cotas, ficando desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões que permitam a integralização em bens e direitos, conforme previsto no artigo 24, inciso II do Regulamento; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>Para mais informações sobre as características, direitos, vantagens e restrições das Cotas, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas” na página 70 deste Prospecto.</p>

Número de séries	Série única.
Regime de distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.
Público Alvo da Oferta	<p>A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p>
Distribuição Parcial	Não será admitida, conforme facultam os artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas. Assim, caso não haja a subscrição e integralização do Montante da Oferta, por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens, a Oferta será cancelada.
Plano de Distribuição	<p>Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a Oferta das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.</p> <p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção "Termos e</p>

Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição” na página 87 deste Prospecto.

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, serão considerados apenas os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3, sendo cancelados os Pedidos de Reserva apresentados às demais Instituições Participantes da Oferta.

No contexto da Oferta Não Institucional, observados os valores mínimos e os valores máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, os Investidores Não Institucionais, a seu exclusivo critério, poderão aderir simultaneamente a mais de uma das modalidades da Oferta Não Institucional indicadas acima, devendo, para tanto, indicar e discriminar em seus respectivos Pedidos de Reserva os valores a serem alocados em cada modalidade de Oferta Não Institucional desejada, junto a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Período de Reserva

Para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 6 de novembro de 2020 e 7 de dezembro de 2020, inclusive, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 103 deste Prospecto.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou qualquer

das Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o Procedimento de Alocação de Ordens no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, incluindo Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos.

Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao Montante da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 129 DESTE PROSPECTO.**

Investimento Mínimo

5 (cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuída ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 92 deste Prospecto.

Oferta Não Institucional

No mínimo, 490.000 (quatrocentas e noventa mil) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado,

prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Montante da Oferta e, alocar as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à Oferta Não Institucional.

Para maiores informações sobre a Oferta Não Institucional, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 90 deste Prospecto.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais Varejo exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Varejo, as Novas Cotas destinadas aos Investidores Não Institucionais Varejo serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo e não alocado aos Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. Adicionalmente, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais Private exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Private, as Novas Cotas destinadas aos Investidores Não Institucionais Private serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private e não alocado aos Investidores

Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas.

Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, ou aumentar tais quantidades até o limite máximo do Montante da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo e os procedimentos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional" na página 93 deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

Para maiores informações sobre as Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, inclusive sobre forma de distribuição de rendimentos, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 94 deste Prospecto.

Período de Colocação

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

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas

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

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, assegurando que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

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

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas conforme previsto abaixo e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Para maiores informações sobre a Alocação e a Liquidação da Oferta, inclusive sobre a possibilidade de falha na liquidação, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alocação e Liquidação da Oferta” na página 94 deste Prospecto.

Procedimentos para subscrição e integralização de Novas Cotas

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta a qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional”, na página 90 deste Prospecto, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional”, na página 93 deste Prospecto, respectivamente.

Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas

As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociadas e liquidadas no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3. O início da negociação das Novas Cotas na B3 ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de rendimentos *pro rata*, e obtenção da autorização da B3.

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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que os autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, *caput*, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta, em comum acordo com o Gestor, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, na forma e nas condições

previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da comunicação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter seus Pedidos de Reserva ou suas ordens de investimento, conforme o caso. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. A rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta está condicionada à análise prévia da CVM de pleito justificado de revogação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, cujo acolhimento importará na rescisão do Contrato de Distribuição e no cancelamento do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 19, §4º, da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar aos Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da

manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores, a Instituição Consorciada e os Participantes Especiais deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo Investidor, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou da revogação, conforme o caso.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo Investidor, com

dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 107 a 130 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas.

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

Modificação da Oferta

Modificação na Oferta divulgada por meio do Comunicado ao Mercado disponibilizado em 19 de novembro de 2020 de forma a refletir: (a) alteração do limite máximo para formalização de Pedido de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo, de tal forma que serão considerados “Investidores Não Institucionais Varejo” pessoas físicas ou jurídicas, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil e novecentas e noventa e nove) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo; (b) alteração do limite mínimo para formalização de Pedido de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private, de tal forma que serão considerados “Investidores Não Institucionais Private” pessoas físicas ou jurídicas, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta; e (c) alteração do Cronograma Indicativo da Oferta para incluir a previsão do prazo para o Período de Desistência e incluir a data de divulgação do Comunicado ao Mercado e divulgação

do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado refletindo a Modificação da Oferta.

A Modificação da Oferta e, conseqüentemente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da CVM, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção.

Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 107 A 130 DESTES PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/INTEGRALIZAÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 14 de agosto de 2020.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 104 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. SUMÁRIO DO FUNDO

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

BASE LEGAL

O **HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

O Fundo é classificado, para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10", de 23 de maio de 2019, como "FII Renda Gestão Ativa", do segmento "Logística".

FORMA DE CONDOMÍNIO

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, cujo prazo de duração é indeterminado, o que implica a inexistência de uma data para o resgate das Cotas.

PRAZO

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

PÚBLICO ALVO DO FUNDO

O Fundo destina-se a investidores 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, sendo garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

Objetivo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido:

- (i) diretamente em direitos reais sobre Imóveis Alvo; e
- (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de SPE, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FIs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPEs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de FIP, que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir, no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.

Adicionalmente, o Fundo poderá investir nos ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo:

- (i) direitos reais sobre Imóveis em Construção;
- (ii) ações ou cotas de SPEs, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIs e que invistam em Imóveis em Construção;
- (iii) cotas de FIP, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIs e que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir em Imóveis em Construção;

- (iv) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos Ativos Alvo;
- (v) letras de crédito imobiliário de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
- (vi) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
- (vii) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's;
- (viii) certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição, ao menos de forma indicativa: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's; ou (b) garantia real imobiliária cujo laudo de avaliação (considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidencie que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo;
- (ix) cotas de fundos de investimento que tenham por objetivo investir em títulos e valores mobiliários (incluindo certificados de recebíveis imobiliários); e
- (x) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

O investimento pelo Fundo em Imóveis em Construção caracterizados como projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, em fase pré-operacional e que não possuam, na data do investimento pelo Fundo, locatário definido ou contrato "atípico" de locação em vigor, na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, estará limitado ao montante equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Os recursos do Fundo serão aplicados segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, observando como política de investimento realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, sendo admitida a celebração de contratos "atípicos" nas modalidades *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou exploração do direito de superfície dos Imóveis Alvo e/ou dos Imóveis em Construção integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo e/ou dos Imóveis em Construção;
- (ii) auferir rendimentos e obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo; e
- (iii) auferir rendimentos e, conforme aplicável, obter ganhos de capital com a compra e venda, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

O Fundo não conta com garantia do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Ativos Financeiros

Observadas as normas editadas pela CVM e o limite fixado na Instrução CVM 472, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, conforme listados acima, serão aplicadas em: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Os resgates de recursos da aplicação de Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance do Fundo; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, adiantamentos aos locatários dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção que venham a integrar a carteira do Fundo (*tenant allowance*), revitalização, administração

e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do Fundo; (c) investimentos em novos Ativos; (d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas; e (e) demais despesas ou encargos permitidos na Política de Investimento do Fundo.

Imóveis com Ônus Reais

O Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Derivativos

As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas em derivativos quando realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Portfólio do Fundo

A gestão de Ativos compreende a gestão do Portfólio do Fundo, do qual os potenciais Investidores terão participação indireta, caso subscrevam Novas Cotas no âmbito da Oferta.

O Portfólio é composto pelos imóveis descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Portfólio do Fundo” na página 71 deste Prospecto.

Sem prejuízo da existência dos Ativos que compõem o Portfólio do Fundo conforme mencionados acima, o Fundo poderá adquirir outros Ativos durante seu prazo de duração, observada sua Política de Investimentos e a regulamentação aplicável.

Disposições Gerais

O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e mediante recomendação do Gestor, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável: (i) vender, permutar, resgatar, conforme aplicável, ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos, para quaisquer terceiros, incluindo, sem limitação, os Cotistas do Fundo; (ii) alugar ou arrendar os Imóveis Alvo e os Imóveis em Construção; e (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos.

Observados os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, bem como as disposições do Regulamento, o Gestor selecionará, a seu critério, (i) Ativos Alvo; (ii) Outros Ativos; e (iii) Ativos Financeiros para investimento pelo Fundo.

O Gestor deverá recomendar ao Administrador a aquisição e/ou a alienação de Ativos, atendendo, sempre, a Política de Investimento prevista no Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que o Gestor venha a encontrar algum Ativo que atenda aos critérios de elegibilidade previstos no Regulamento, ou que o Gestor entenda que um determinado Ativo deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre o Administrador e o Gestor. Nesse mesmo sentido, sempre que o Gestor encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os Imóveis Alvo e/ou os Imóveis em Construção objeto de investimento pelo Fundo, recomendará ao Administrador a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre o Administrador e o Gestor.

Os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação, arrendamento e/ou outras formas de exploração dos direitos reais dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo Fundo serão automaticamente assumidos por este, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos do Regulamento.

A comercialização, compra, venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, conforme aplicável, dos Ativos do Fundo serão baseados em recomendação a ser elaborada pelo Gestor. A recomendação do Gestor deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados na comercialização dos referidos Ativos do Fundo, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação em questão, observados o objeto e a Política de Investimento estabelecidos no Regulamento.

O Fundo poderá desenvolver, construir, bem como realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvo e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. Nestes casos, bem como quando o investimento a ser realizado pelo Fundo se der em Imóveis em Construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto, nos termos do §1º do artigo 45 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Administrador, em nome do Fundo, pode adiantar quantias para Imóveis em Construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, nos termos do §2º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Alteração da Política de Investimentos e Ressalvas

O objeto e a Política de Investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral para a aquisição e a alienação dos Ativos. No entanto, no caso de integralização de Cotas do Fundo em bens, inclusive imóveis, ou direitos relativos a imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação, a ser elaborado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral dos Cotistas, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Apsis ou Colliers International do Brasil, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação de sua Política de Investimento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o Administrador e o Gestor serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos e/ou Ativos Financeiros da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis. Por esse motivo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, conforme descritos na seção "Fatores de Risco" nas páginas 107 a 130 deste Prospecto, no Regulamento e no "Informe Anual" preparado em consonância com a Instrução CVM 472, não havendo quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado de acordo com as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou qualquer expectativa dos Cotistas.

CAPITAL AUTORIZADO E NOVAS EMISSÕES

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM 472, sendo que a data de corte que definirá quais Cotistas serão elegíveis ao exercício do direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem a emissão de novas cotas, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos, dentre: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Sem prejuízo da faculdade prevista nos parágrafos acima, por proposta do Administrador, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou processo de consulta formal e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, observado o disposto no artigo 24 do Regulamento.

Outras informações sobre o capital autorizado e novas emissões podem ser consultadas nos artigos 23 e 24 do Regulamento.

PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Administração, escrituração, controladoria e custódia

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 Na data deste Prospecto, o Sr. Danilo Christófaro Barbieri é o Diretor responsável pela administração de recursos de terceiros da **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Os serviços de escrituração e custódia das Cotas serão prestados pelo Administrador.

Gestão

A carteira do Fundo é gerida pela **HSI - HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar - parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório da CVM nº 7.478, de 5 de novembro de 2003, sendo suas competências discriminadas no Contrato de Gestão, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições do Regulamento.

OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Respeitados os limites estabelecidos no Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, conforme orientação e recomendação do Gestor. As principais obrigações do Administrador com relação ao Fundo constam no artigo 32 do Regulamento e no artigo 30 da Instrução CVM 472, quais sejam:

- (i) realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento e conforme orientação do Gestor, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- (ii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do Administrador; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos Ativos, aos Ativos Financeiros e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- (iv) considerando a orientação do Gestor e observado o disposto no Regulamento, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) acima até o término do procedimento;
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

- (xi) observar as disposições constantes no Regulamento e nos prospectos do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- (xiii) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- (xiv) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (xv) abrir e movimentar contas bancárias;
- (xvi) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;
- (xvii) transigir;
- (xviii) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (xix) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; e
- (xx) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

Sem prejuízo das obrigações listadas acima, o Administrador é responsável pela contratação, em nome do Fundo, de seus prestadores de serviços, especialmente o Gestor, e realizará a análise prévia quanto ao atendimento de requisitos objetivos que indiquem a capacidade do prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao Fundo, bem como o cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis, observado que tal análise prévia não deve ser considerada como recomendação ou indicação dos prestadores de serviços do Fundo por parte do Administrador.

Nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no Regulamento.

Para mais informações sobre as atribuições e vedações aplicáveis ao Administrador vide artigos 29 a 33 do Regulamento.

RENÚNCIA OU DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR

Substituição do Administrador

O Administrador poderá ser substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 555, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item (i) do parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento, conforme aplicável.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida acima, sendo que o disposto acima é aplicável mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio de fundo de investimento imobiliário não constitui transferência de propriedade. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo. Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Em caso de substituição do Administrador por qualquer motivo nos termos do Regulamento do Fundo e eleição de um novo administrador por deliberação dos Cotistas, o novo administrador assumirá a posição contratual do Administrador no Contrato de Gestão, aderindo automaticamente aos seus termos e condições.

Substituição do Gestor

O Fundo, representado pelo Administrador, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, com ou sem Justa Causa, implicando a destituição do Gestor de suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Gestor nos casos e condições especificados nos parágrafos abaixo.

Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, o Fundo, mediante envio de notificação do Administrador nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Gestão, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

O Fundo poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão sem que ocorra um evento de Justa Causa, mediante envio de notificação por escrito e justificada ao Gestor com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Gestor receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, observados os termos do Contrato de Gestão.

Na hipótese de destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa, o Fundo permanecerá obrigado a realizar o pagamento, em favor do Gestor: (i) da Taxa de Performance e da Remuneração do Gestor proporcionais, apuradas até a data da destituição ou substituição sem Justa Causa, se houver; (ii) da Remuneração do Gestor que seria devida ao Gestor nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição; e (iii) da Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição. Para tanto, no período de 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição, a Remuneração do Gestor e a Taxa de Performance indicadas nos itens "(ii)" e "(iii)" acima, respectivamente, serão pagas apenas ao Gestor do Fundo que tenha sido substituído, a título de Remuneração do Gestor e Taxa de Performance, nos termos e prazos pactuados, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor do Fundo a título de Remuneração do Gestor e Taxa de Performance durante o período ora previsto. Caso a destituição ou substituição do Gestor se dê por Justa Causa, o Gestor receberá a Remuneração do Gestor correspondente ao período em que permanecer no cargo até a data de sua destituição ou substituição e a Taxa de Performance, se houver, devida até a data de sua destituição ou substituição de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

Para fins de esclarecimento, os valores devidos ao Gestor destituído ou substituído, nos termos indicados acima, a título de Taxa de Performance ou de Remuneração do Gestor, conforme o caso, serão arcados pelo Fundo a título de encargos do Fundo.

Para fins de destituição do Gestor, devem ser observadas as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão. Na hipótese de qualquer disposição do Contrato de Gestão ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, sob a perspectiva do Regulamento e/ou da legislação aplicável, conforme o caso, a disposição afetada terá de ser substituída por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes, devendo prevalecer o disposto no Regulamento e/ou na legislação aplicável, conforme o caso.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE

O Fundo pagará a título de Taxa de Administração o valor correspondente a até 0,90% (nove décimos por cento) ao ano, calculada com base no Valor de Mercado, que compreenderá (i) a Remuneração do Administrador (conforme definida abaixo), (ii) a Remuneração do Gestor (conforme definida abaixo) e (iii) a taxa de escrituração, calculada sobre o Valor de Mercado, observado o disposto nos parágrafos abaixo.

Remuneração do Administrador

Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, o Administrador fará jus a uma remuneração, a ser calculada de forma *pro rata temporis* com base (a) no Valor de Mercado, caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliários, ou (b) no valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item “a” acima, conforme percentuais indicados na tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) (“**Remuneração do Administrador**”):

Valor de Mercado do Fundo	Remuneração do Administrador (por ano)
De R\$ 0 até R\$ 500.000.000,00	0,12%
De R\$ 500.000.001,00 a R\$ 1.000.000.000,00	0,11%
De R\$ 1.000.000.001,00 até R\$ 2.000.000.000,00	0,10%
De R\$ 2.000.000.001,00 até R\$ 2.500.000.000,00	0,09%
Acima de R\$ 2.500.000.001,00	0,08%

O valor mínimo mensal da Remuneração do Administrador previsto no parágrafo acima será corrigido anualmente, pela variação positiva do IPCA.

A Taxa de Administração deve ser provisionada diariamente, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis por ano, sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas do Fundo.

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

Pelos serviços de escrituração das Cotas, a instituição escrituradora fará jus a uma remuneração correspondente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado, já abrangida pela Taxa de Administração.

Remuneração do Gestor

O Gestor fará jus a uma remuneração correspondente a até a diferença entre (a) 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado, e (b) a Remuneração do Administrador, a ser calculada de forma *pro rata temporis*, sobre o Valor de Mercado (“**Remuneração do Gestor**”).

A Remuneração do Gestor deverá ser provisionada diariamente e paga mensalmente, observado que, na data da divulgação da distribuição de rendimentos do Fundo imediatamente subsequente ao 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Liquidação (“**Data de Divulgação de Rendimento**”), o Administrador informará aos Cotistas o montante pago pelo Fundo a título de Remuneração do Gestor entre a Data de Liquidação e a Data de Divulgação de Rendimento.

- (i) O Gestor fará jus ao recebimento dos valores que tiverem sido apurados e provisionados entre a Data de Liquidação e a Data de Divulgação de Rendimento, mas que, eventualmente, não tiverem sido pagos a título de Remuneração do Gestor ("**Remuneração Devida**"), caso sejam verificadas, entre a Data de Liquidação e a Data de Divulgação de Rendimento (inclusive), as seguintes hipóteses: (a) os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas forem superiores a 7% (sete por cento) ao ano, calculado de forma *pro rata temporis*, sobre o produto entre o valor das Novas Cotas na Data de Liquidação e o montante total de Cotas imediatamente após a Data de Liquidação ("**Parâmetro**"), e (b) a remuneração paga ao Gestor for inferior à Remuneração Devida, nos termos do Regulamento.
- (ii) A Remuneração do Gestor será reduzida, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do montante calculado com base no disposto no parágrafo acima, caso seja verificado que, entre a Data de Liquidação e a Data de Divulgação de Rendimento (inclusive): (a) os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas foram inferiores ao Parâmetro; e (b) a remuneração paga ao Gestor foi superior à Remuneração Devida, nos termos do Regulamento.

Para fins do disposto no inciso "(i)" acima, quaisquer pagamentos feitos ao Gestor nos termos deste inciso não poderão reduzir o rendimento anual por Cota a valores inferiores ao Parâmetro.

Para fins do disposto no inciso "(ii)" acima, a Remuneração do Gestor será reduzida no limite do necessário para que ocorra a recomposição do Parâmetro, sendo certo que a Remuneração do Gestor não será, em hipótese alguma, inferior a zero.

Em caso de emissões subsequentes à presente 4ª Emissão, o Parâmetro a ser utilizado para a verificação prevista no parágrafo acima deverá ser calculado da seguinte forma:

$$\text{Parâmetro} = [(7,0\% * VC4 * MT4) + (7,0\% * MC)] / [(VC4 * MT4) + MC]$$

Em que:

VC4 = Valor das Cotas da 4ª Emissão na Data de Liquidação

MT4 = Montante Total de Cotas imediatamente após a Data de Liquidação

MC = Montante Captado pelo Fundo em emissões subsequentes à 4ª Emissão de Cotas

Taxa de Performance

Adicionalmente à Remuneração do Gestor, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral, apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano. A Taxa de Performance será apurada e provisionada mensalmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada período. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 12º (décimo segundo) dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e de julho, bem como por ocasião da liquidação do Fundo. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = 20\% * (DB - B)$$

Em que:

$$B = \sum [S/12 * MCT]$$

$$MCT = VC4 * MT4 * (1 + IPCA4) + \sum MCI * (1 + IPCAi) - \sum MAIi * (1 + IPCAi)$$

TP = Taxa de Performance Semestral

DB = Distribuição Bruta no Semestre

B = Somatório do produto entre S/12 e MCT aplicável a cada um dos meses do período em que a apuração estiver sendo feita, ou seja, (i) para cálculo da Taxa de Performance no primeiro semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de janeiro a junho e (ii) para o segundo semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de julho a dezembro

S = Spread de 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) ao ano

VC4 = Valor das Cotas da 4ª Emissão do Fundo na Data de Liquidação

MT4 = Quantidade Total de Cotas imediatamente após a Data de Liquidação

MCI = Montante captado pelo Fundo em cada uma das emissões subsequentes à 4ª Emissão de Cotas

MAIi = Montante amortizado pelo Fundo em datas posteriores à 4ª Emissão de Cotas

MCT = Montante Captado Total, calculado pela fórmula acima, contemplando o Valor de Mercado do Fundo imediatamente após a 4ª Emissão de Cotas, o somatório do produto entre MCI e (1+IPCAi) para cada uma das emissões e o somatório do produto entre MAii e (1+IPCAii) para cada uma das amortizações que vierem a ocorrer

IPCA4 = variação acumulada do IPCA, apurada, de forma *pro rata temporis*, entre a Data da Integralização (inclusive) e a data o anúncio da distribuição em questão (inclusive)

IPCAi = variação acumulada do IPCA, apurado, de forma *pro rata temporis*, entre data de cada integralização de Cota das emissões subsequentes à 4ª Emissão de Cotas (inclusive) e o anúncio da distribuição em questão (inclusive)

IPCAii = variação acumulada do IPCA apurado entre a data de integralização em que tiver ocorrido (inclusive) e a data em que ocorrer a sua efetiva Amortização (inclusive)

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

O Administrador, em conjunto com o Gestor, poderá definir uma taxa de distribuição primária a ser cobrada de quaisquer investidores que subscreverem Cotas, inclusive os Cotistas que vierem a exercer o direito de preferência, a qual será paga no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção de eventual taxa de distribuição primária, o Fundo não cobrará taxas de ingresso ou de saída dos Cotistas.

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos para a primeira convocação: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a(s):

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 50, §3º do Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, sem prejuízo das emissões aprovadas pelo Administrador dentro do Capital Autorizado;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação sobre a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo;
- (vii) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (ix) eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação às disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 31-A, § 2º, artigo 34 e artigo 35, inciso IX da Instrução CVM 472;
- (xii) alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance; e
- (xiii) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo que todas as decisões serão tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco. Não obstante o acima exposto, dependem de aprovação por maioria simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas, ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, as deliberações relativas às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi), e (xii) acima.

Os percentuais mencionados acima serão determinados 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, cabendo ao Administrador informar na convocação da Assembleia Geral o percentual aplicável para aprovar as matérias sujeitas a quórum qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração para fins de representação no âmbito das Assembleias Gerais de Cotistas, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, nos termos e observado o disposto no Regulamento.

EXERCÍCIO SOCIAL

O exercício social do Fundo se inicia em 1º de julho e se encerra em 30 de junho de cada ano.

ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do Fundo aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA

O Administrador contratou a KPMG Auditores Independentes, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. As informações referentes à situação financeira do Fundo, os informes mensais e trimestrais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes *websites*:

Comissão de Valores Mobiliários

<http://www.cvm.gov.br/> (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal" e do respectivo "Informe Trimestral", a opção de *download* do documento no campo "Ações").

Administrador

<https://www.brtrust.com.br/> (neste website clicar em "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar o Fundo "HSI LOGÍSTICA FIL" e, então, clicar no respectivo "Informe Mensal" e no respectivo "Informe Trimestral").

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deverá distribuir lucros a seus Cotistas, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano,

previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observado, ainda, (i) o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18 de março de 2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo; e (ii) que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Os lucros auferidos em um determinado período, caso existam, poderão, a critério do Administrador, considerando orientação do Gestor, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência do Fundo, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações no último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma Reserva de Contingência, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas a seguir: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) adiantamentos aos locatários dos Imóveis Alvo, e, se for o caso, dos Imóveis em Construção que venham a integrar a carteira do Fundo (*tenant allowance*); (iii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iv) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (v) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (vi) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vii) despesas de decoração e paisagismo; (viii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis Alvo, dos Imóveis em Construção e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do total do Patrimônio Líquido do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento. O objetivo do Fundo não representa, nem deve ser considerado ou caracterizado como, uma garantia, sugestão de rentabilidade das Novas Cotas ou isenção de riscos para os Cotistas.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

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

A divulgação de informações referidas nesta seção, inclusive as informações trimestrais do Fundo serão mantidas disponíveis ao Cotista na sede do Administrador, bem como serão oportunamente divulgadas na página da rede mundial de computadores do Administrador: <https://www.brtrust.com.br/>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores Fundos.Net: <http://www.cvm.gov.br/> (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "HSI

LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual).

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, sendo que o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas. A dissolução e a liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, às regras gerais da CVM sobre fundos de investimento, sendo que a liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, e a Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para o cálculo do resgate e pagamento em dinheiro ou entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Serão, ainda, observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. A notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverão conter análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: (a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO

1. Risco de regularidade dos imóveis: A propriedade dos Imóveis Alvo e dos Imóveis em Construção somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar o processo de prospecção de locatários e/ou alienação dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das Cotas.

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

Aquisições podem expor o Fundo a passivos e contingências relacionadas aos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Imóvel Alvo e/ou Imóvel em Construção. Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção que podem recair sobre os próprios Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, ou, ainda, pendências de regularidade dos imóveis que não tenham sido identificadas ou sanadas durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietários dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os Imóveis Alvo e Imóveis em Construção, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo Imóvel Alvo e/ou Imóvel em Construção, que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas, sendo certo que, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

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

3. Risco relacionado à eventual alienação de cotas pelo Único Cotista: Conforme fato relevante divulgado pelo Fundo em 12 de agosto de 2020, o Único Cotista manifestou interesse em alienar a totalidade das Cotas de sua titularidade por meio de leilão no mercado secundário ao longo do ano de 2020, caso as condições de mercado e fatores macroeconômicos em geral se mostrem favoráveis para a venda, a seu exclusivo critério. Caso o Único Cotista opte por realizar a venda das Cotas de sua titularidade no mercado secundário, essa venda envolverá um número substancial de Cotas de emissão do Fundo, podendo gerar volatilidade no valor de mercado das Cotas, e, por conseguinte, impactar adversamente os investidores que tiverem adquirido as Novas Cotas.

4. Riscos ambientais: Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou

autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, armazenamento de produtos, 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 e relacionados a supressão ambiental, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do causador do dano, além de eventuais responsabilidades civis daí advindas também em face do Fundo e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades 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 na condução das atividades nos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais –, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores). Além disso, os locatários e o Fundo, solidariamente, podem ser responsabilizados pela recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações daí decorrentes. Nestas hipóteses, podem ser negativamente afetados o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água - são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). 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 solidariamente 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 Alvo e/ou Imóveis em Construção. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção 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.

Ademais, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

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

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS RISCOS, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NA PÁGINA 107 DESTA PROSPECTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administrador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte CEP 01451-011, São Paulo - SP At.: Danilo Christófaro Barbieri Tel.: (11) 3133-0350 E-mail: fii@brltrust.com.br Website: www.brltrust.com.br
Coordenador Líder	BANCO ITAÚ BBA S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo – SP At.: Acauã Uchoa de Azedo Barbosa Tel.: (11) 3708-8539 / (11) 98960-1783 E-mail: acaua.barbosa@itaubba.com Website: https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/
Coordenador	BANCO BRADESCO BBI S.A. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição CEP 04543-011, São Paulo – SP At.: Philip Searson / Alvaro Dantas Tel.: (11) 3847-5219 / (11) 3847-5309 E-mail: philip.searson@bradescobbi.com.br / alvaro.dantas@bradescobbi.com.br Website: https://www.bradescobbi.com.br/
Gestor	HSI – HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar, parte CEP 04543-906, São Paulo - SP At.: Felipe Gaiad Tel.: (11) 3127-5500 E-mail: felipe.gaiad@hsinvest.com Website: https://www.hsinvest.com/
Custodiante	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte CEP 01451-011, São Paulo - SP At.: Danilo Christófaro Barbieri Tel.: (11) 3133-0350 E-mail: fii@brltrust.com.br Website: www.brltrust.com.br

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte
CEP 01451-011, São Paulo - SP
At.: Danilo Christófaró Barbieri
Tel.: (11) 3133-0350
E-mail: fii@brltrust.com.br
Website: www.brltrust.com.br

Assessor Legal do Gestor**MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS**

Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 447
CEP 01403-001, São Paulo - SP
At.: Bruno Mastrini Simões Tuca
Tel.: +55 (11) 3147-2871
E-mail: btuca@mattosfilho.com.br
Website: www.mattosfilho.com.br

Assessor Legal dos Coordenadores**STOCHE FORBES ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4100, 10º andar
CEP 04538-132, São Paulo - SP
At.: Sr. Henrique Filizzola
Tel.: +55 (11) 3755-5400
E-mail: hfilizzola@stoccheforbes.com.br
Website: www.stoccheforbes.com.br

Auditores Independentes do Fundo**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105
CEP 04711-904, São Paulo - SP
At.: Sr. Eduardo Remedi Tomazelli
Tel.: (11) 3940-1500
E-mail: eremedi@kpmg.com.br
Website: www.kpmg.com.br

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

5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

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

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas

A realização da Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio da AGC do Fundo.

Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

Os Coordenadores, em conjunto com os Participantes Especiais e a Instituição Consorciada, realizarão a distribuição pública de 4.900.000 (quatro milhões e novecentas mil) Novas Cotas, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, perfazendo o Montante da Oferta o total de R\$ 490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais).

Lote Adicional

Não será admitida, conforme faculta o artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, a opção de emissão de lote adicional das Novas Cotas, no montante de até 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta.

Distribuição Parcial

Não será admitida, conforme facultam os artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas. Assim, caso não haja a subscrição e integralização do Montante da Oferta, por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens, a Oferta será cancelada, sendo que todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimento serão automaticamente cancelados.

Regime de distribuição das Novas Cotas

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

Preço de Emissão

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

Procedimentos para Subscrição e Integralização das Novas Cotas

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 92 deste Prospecto e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 93 deste Prospecto, respectivamente.

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Novas Cotas é de R\$ 500,00 (quinhentos reais), equivalentes a 5 (cinco) Novas Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 92 deste Prospecto.

Não haverá limite máximo de investimento por Investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Como regra, 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 III, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) 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 atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Público Alvo da Oferta

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

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos desta Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 94 deste Prospecto.

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

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

Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas

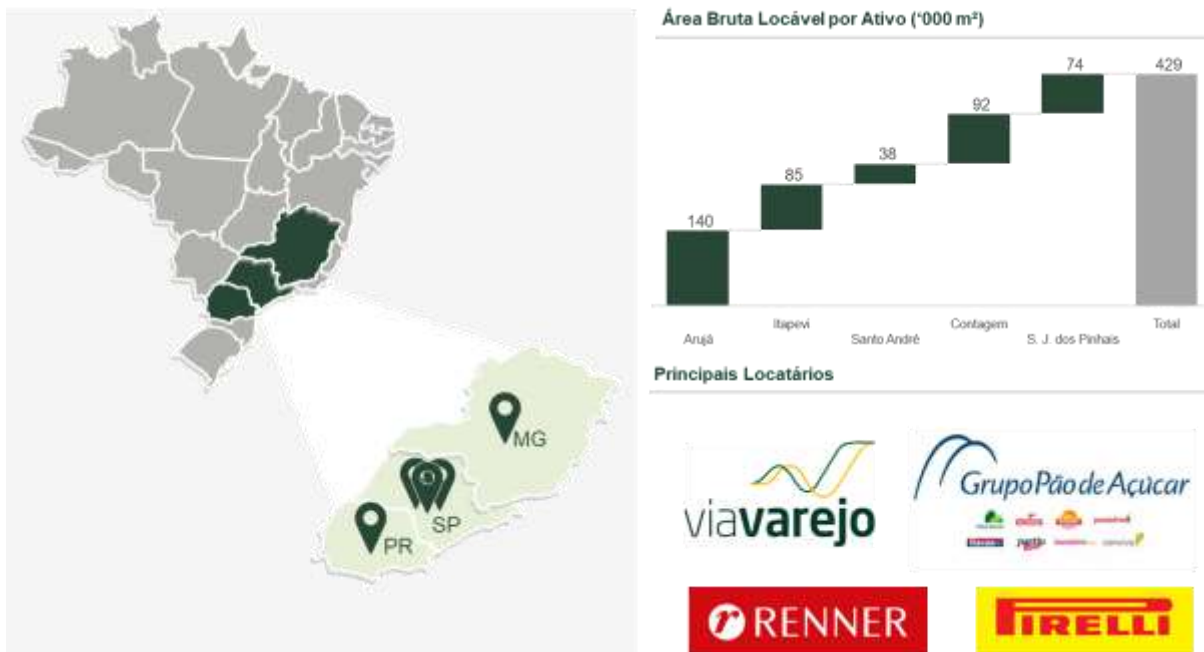
As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) têm a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação do Administrador, nos termos do artigo 23 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência; (viii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 24 do Regulamento, poderão ou não, conforme deliberado, conferir aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas Cotas, ficando desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões que permitam a integralização em bens e direitos, conforme previsto no artigo 24, inciso II do Regulamento; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Novas Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Novas Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3. O início da negociação das Novas Cotas na B3 ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de rendimentos *pro rata*, e obtenção de autorização da B3.

Portfólio do Fundo

Com os recursos advindos da Oferta, bem como o trabalho realizado pelo Gestor, o Administrador realiza a gestão dos Ativos constantes do Portfólio, a seguir descritos.



Fonte: Gestor. Data Base: outubro de 2020.

Destaques Portfolio

5
Ativos

429
Mil m² de ABL

3%
Vacância

R\$ **7,4**
Milhões de Receita
Mensal Contratada

8
Anos de Prazo
Remanescente
dos Contratos

R\$ **1,35**
Bilhão em Valor
Total dos Ativos¹

Ocupação



Distância Capital Mais Próxima



Fonte: Gestor. ¹ Laudos de Avaliação realizado pela Colliers em Julho de 2020.
Data base: Outubro de 2020.

Imóvel 1 – Arujá

O Imóvel 1 - Arujá, possui área total de 413.813 m² e é composto por 2 (dois) galpões logísticos que, por sua vez, são subdivididos em galpões menores e salas comerciais, sem que tenha havido, entretanto, desmembramento dos imóveis e abertura de novas matrículas junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Os galpões estão localizados na Avenida Comendador Masatoshi Shinmyo, nº 300, no município de Arujá, estado de São Paulo, objeto da Matrícula nº 48.264, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel, Estado de São Paulo. Somados, os galpões totalizam 141.503,15 m² de área construída, perfazendo uma área bruta locável de 139.600 m².



Atualmente, o Imóvel 1 - Arujá encontra-se locado para sete inquilinos distintos, por meio de contratos de locação de longo prazo na modalidade típica, conforme detalhado a seguir:

- **Companhia Brasileira de Distribuição**

A Companhia Brasileira de Distribuição aluga três galpões logísticos que compõem o Imóvel 1 - Arujá, com área total de 53.064,09m², por meio de 3 (três) contratos distintos de locação: (i) com vigência até 30 de abril de 2024, em que há cláusula de renovação automática por cinco anos adicionais, até 30 de abril de 2029; (ii) com vigência até 09 de abril de 2025, em que há cláusula de renovação automática por cinco anos adicionais, até 09 de abril de 2030; e (iii) com vigência até 25 de março de 2025, em que há cláusula de renovação automática por cinco anos adicionais, até 24 de março de 2030. Todos os contratos são garantidos por fiança de Sendas Distribuidora S.A., ambos com vigência pelo prazo de duração do contrato de locação.

- **Lojas Renner S.A.**

A Lojas Renner S.A. aluga quatro galpões logísticos que compõem o Imóvel 1 - Arujá, com área total de 20.267,03m² por meio de contrato de locação vigente até 30 de maio de 2022, sendo facultado à locatária a renovação por 5 (cinco) anos adicionais (até 30 de maio de 2027).

- **Comercial Esperança Atacadista Importação e Exportação Ltda.**

Atuante no ramo de comércio atacado e varejo, a Comercial Esperança Atacadista Importação e Exportação Ltda. aluga parte de um dos galpões de logística que compõem o Imóvel 1 - Arujá, com área de 39.376,34m², por meio de contrato de locação vigente até 31 de março de 2034, sendo garantido por fiança bancária, contratada por prazos sucessivos de 12 (doze) anos durante toda a vigência do contrato de locação.

- **Trouw Nutrition Brasil Nutrição Animal Ltda.**

Atuante no ramo de nutrição animal, a Trouw Nutrition Brasil Nutrição Animal Ltda. aluga parte de um dos galpões logísticos que compõem o Imóvel 1 - Arujá, com área de 500m², por meio de contrato de locação vigente até 19 de março de 2022, sendo facultado à locatária a renovação por cinco anos adicionais (até 19 de março de 2027). O contrato de locação é garantido por seguro fiança locatícia, prestada pela Porto Seguro S.A., com vigência pelo prazo de duração do contrato de locação.

- **DRL Logística e Transportes Eireli – ME**

Atuante no ramo de transportes e logística integrada, a DRL Logística e Transportes Eireli – ME aluga uma sala comercial que compõe o Imóvel 1 - Arujá, com área de 26,15m², por meio de contrato de locação vigente até 31 de maio de 2021, já em período de renovação. O contrato de locação é garantido por seguro fiança locatícia, prestada pela Porto Seguro S.A., com vigência pelo prazo de duração do contrato de locação.

- **Sequoia Logística e Transportes S.A.**

Atuante no ramo de transportes e logística integrada, a Sequoia Logística e Transportes S.A. aluga uma sala comercial que compõe o Imóvel 1 - Arujá, com área de 26,39m² por meio de contrato de locação vigente até 31 de maio de 2019, sendo facultado à locatária a renovação por 2 (dois) anos adicionais (até 31 de maio de 2021). O contrato de locação é garantido por seguro fiança locatícia, prestado pela Porto Seguro S.A., com vigência pelo prazo de duração do contrato de locação.

- **Solucion Logística e Transporte EIRELI**

Atuante no ramo de transportes e logística integrada, a Solucion Logística e Transporte EIRELI aluga uma sala comercial (a ela cedida por Raupp Transportes Rodoviários Eireli, conforme aditamento de 11 de março de 2020) que compõe o Imóvel

1 - Arujá, com área de 25,88m², por meio de contrato de locação vigente até 31 de agosto de 2020, sendo facultado à locatária a renovação por 2 (dois) anos adicionais (até 31 de agosto de 2020). O contrato de locação é garantido por depósito caução de 3 (três) aluguéis.

- **Mainetti do Brasil Serviços Ltda.**

Atuante no ramo de cabides, a Mainetti do Brasil Serviços Ltda. aluga um galpão logístico que compõe o Imóvel 1 - Arujá, com área de 2.752,57m², por meio de contrato de locação vigente até 31 de julho de 2022. O contrato de locação é garantido por carta fiança corporativa, prestada pela Mainetti USA, com vigência pelo prazo de duração do contrato.

O valor médio do aluguel do Imóvel 1 - Arujá é de R\$ 18,00 / m².

Imóvel 2 – Santo André

O Imóvel 2 – Santo André, com uma área total de 61.070,75 m² e área bruta locável de 38.000 m², é composto por um galpão logístico localizado na Avenida João Pessoa, nº 500, no município de Santo André, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula nº 45.972 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo.



Atualmente, o Imóvel 2 – Santo André encontra-se locado para a Prometeon Type Group Indústria Brasil Ltda., empresa atuante no ramo de pneus, por meio de contrato de locação vigente até 31 de dezembro de 2023, que possui cláusula de renovação automática por 5 (cinco) anos adicionais (até 31 de dezembro de 2028). O contrato de locação é garantido por seguro fiança locatícia, prestado pela Pottencial Seguradora S.A., com vigência até 31 de março de 2021.

O valor médio do aluguel do Imóvel 2 – Santo André é de R\$ 7,60 / m².

Imóvel 3 – São José dos Pinhais

O Imóvel 3 – São José dos Pinhais, com uma área total de 116.758,47m² e área bruta locável de 74.200 m², é composto por um galpão logístico de 74.168,98 m², situado na Rod. BR 116 (Contorno Leste), nº 7000, no município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, objeto da Matrícula nº 59.148, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.



Atualmente, o Imóvel 3 – São José dos Pinhais encontra-se locado para a Via Varejo S.A., por meio de contrato de locação vigente até 29 de junho de 2030, sendo que tal contrato foi renovado automaticamente por 10 (dez) anos na data de 29 de junho de 2020. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Companhia Brasileira de Distribuição, vigente até o término do contrato de locação.

O valor médio do aluguel do Imóvel 3 – São José dos Pinhais é de R\$ 9,75 / m².

Imóvel 4 – Contagem

O Imóvel 4 - Contagem, com uma área total de 230.921,75 m² e uma área construída de 91.971,64m², perfazendo uma área bruta locável de 92.000 m², está localizado na Rodovia Municipal Vereador Joaquim Costa, nº 2000, no município de Contagem, Estado de Minas Gerais, objeto da Matrícula nº 151.019 do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais.



Atualmente, o Imóvel 4 - Contagem encontra-se locado por 2 (dois) inquilinos distintos, por meio de contratos de locação de longo prazo na modalidade típica, conforme detalhado a seguir:

- **Via Varejo S.A.**

A Via Varejo S.A aluga os galpões logísticos por meio de contrato de locação vigente até 31 de agosto de 2028, com cláusula de renovação automática por 10 (dez) anos adicionais (até 31 de agosto de 2038). O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Globex Administração e Serviços Ltda, vigente até o término do contrato de locação.

- **TNL PCS S.A.**

Atuante no ramo de telecomunicações, a TNL PCS S.A. aluga área de 180m² do Imóvel 4 - Contagem, para a instalação de antenas de telecomunicações, por meio de contrato de locação vigente até 31 de maio de 2028, sendo facultada à locatária a renovação do contrato por dois períodos subsequentes de até 5 (cinco) anos cada.

O valor médio do aluguel do Imóvel 4 - Contagem é de R\$ 28,20 / m².

Imóvel 5 – Itapevi

O Imóvel 5 - Itapevi é composto por 32 (trinta e dois) galpões logísticos, totalizando uma área de 339.337 m² e área bruta locável 84.800 m², situados na Rodovia Coronel PM Nelson Tranches, números 740 e 990, no município de Itapevi, Estado de São Paulo, objetos das Matrículas nºs 10.934 a 10.965 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapevi, Estado de São Paulo.



Os galpões logísticos de Itapevi encontram-se locados para 5 (cinco) inquilinos distintos, por meio de contratos de locação de longo prazo na modalidade típica, conforme detalhado a seguir:

- **Fresenius Kabi Brasil Ltda.**

Atuante no segmento de produtos hospitalares e farmacêuticos, a Fresenius Kabi Brasil Ltda. aluga 5 (cinco) dos galpões logísticos que compõem o Imóvel 5 - Itapevi, totalizando uma área de 11.026,75 m². A Fresenius Kabi Brasil Ltda. aluga os 5 galpões logísticos por meio de dois contratos de locação, sendo (i) um contrato de locação relativo a 4 (quatro) dos galpões logísticos que compõem o Imóvel 5, com vigência até 30 de junho de 2023, o qual é garantido por fiança prestada pela Novafarma Indústria Farmacêutica, e é renovável por 5 (cinco) anos e 6 (seis) meses adicionais (até 30 de dezembro de 2028); e (ii) um contrato de locação relativo a 1 (um) galpão logístico, com vigência até 09 de abril de 2026, o qual é garantido por fiança prestada pela Fresenius Homeocare Brasil Ltda, e é renovável por 5 (cinco) anos e 6 (seis) meses adicionais (até 09 de setembro de 2031).

- **Ibratec Artes Gráficas Ltda.**

Atuante no segmento de produtos hospitalares e farmacêuticos, a Ibratec Artes Gráficas Ltda. aluga 3 (três) dos galpões logísticos que compõem o Imóvel 5 - Itapevi, com área total construída de 19.538,91 m², por meio de 3 (três) contratos de locação distintos vigentes até 31 de outubro de 2033. Os contratos de locação são garantidos por fianças prestadas pelos sócios da locatária.

- **Sices Brasil Ltda.**

Atuante no segmento de geração de energia solar fotovoltaica, a Sices Brasil Ltda. aluga 9 (nove) dos galpões logísticos que compõem o Imóvel 5 - Itapevi, com área total construída de 25.038,78 m², por meio de contrato de locação vigente até 31 de janeiro de 2025. Os contratos de locação são garantidos por fianças prestadas pelos sócios da locatária. O contrato de locação é garantido por seguro fiança locatícia, prestado pela Porto Seguro S.A., com vigência até o término do prazo de duração do contrato de locação dos galpões.

- **Ativa Distribuição e Logística Ltda.**

Atuante no ramo de transportes e logística integrada, a Ativa Distribuição e Logística Ltda. aluga 8 (oito) dos galpões logísticos que compõem o Imóvel 5 - Itapevi, com área total construída de 15.151,32 m², por meio de contrato de locação vigente até 31 de julho de 2029. O contrato de locação é garantido por seguro fiança locatícia, prestado pelo Banco do Brasil S.A., com vigência de 12 (doze) meses contados da data de assinatura do contrato de locação, renováveis por iguais períodos.

- **Retha Gerenciamento de Obras e Projetos Ltda.**

Atuante no ramo de construção civil, a Retha Gerenciamento de Obras e Projetos Ltda. aluga uma sala comercial que compõe o Imóvel 05 – Itapevi com área de total construída de 162,00 m², por meio de contrato de locação vigente até 19 de novembro de 2021, renovável por 4 (quatro) anos adicionais (até 19 de novembro de 2023).

O valor médio do aluguel do Imóvel 5 - Itapevi é de R\$ 18,70 / m².

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

Atualmente, a totalidade das Cotas do Fundo é detida pelo Único Cotista. A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, considerando os ativos da carteira do Fundo (incluindo o Portfólio), é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (28/10/2020)	Patrimônio Líquido do Fundo (28/10/2020)	Valor Patrimonial das Cotas (28/10/2020)
7.760.067	R\$ 851.812.890,52	R\$ 109,77

A estimativa de posição patrimonial do Fundo, após a emissão das Novas Cotas, caso venha a ser integralizado o Montante da Oferta, será a seguinte:

Quantidade de Novas Cotas Emitidas na Oferta	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão^(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão^(*) (R\$)
4.900.000	12.660.067	1.322.174.607,66	104,44

** Os números nesta seção são meras estimativas projetadas para o dia 14 de dezembro de 2020, período que antecede a Data de Liquidação e foram preparadas para possibilitar uma decisão mais informada pelos Investidores, considerando a posição patrimonial do Fundo antes e após o encerramento da Oferta. Os Investidores devem ter ciência de que poderá haver variações do Patrimônio Líquido até a Data de Liquidação e, portanto, os números acima poderão ser diferentes até a efetiva liquidação da Oferta. Para mais informações sobre os riscos relacionados à concentração das Cotas, vide a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos ao Fundo e à Carteira de Ativos – Risco relativo à concentração e pulverização", nas páginas 114 e 116 deste Prospecto.*

Histórico de Emissões do Fundo

A presente emissão representa a 4ª Emissão de Cotas do Fundo. A totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo previamente à Oferta foi subscrita e integralizada pelo Único Cotista, o qual, atualmente, detém a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo. Para mais informações sobre os riscos relacionados à concentração das Cotas, vide a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos ao Fundo e à Carteira de Ativos – Risco relativo à concentração e pulverização”, nas páginas 116 deste Prospecto.

Eventual Alienação de Cotas pelo Único Cotista

Conforme fato relevante divulgado pelo Fundo em 12 de agosto de 2020, o Único Cotista manifestou interesse em alienar a totalidade das Cotas de sua titularidade por meio de leilão no mercado secundário ao longo do ano de 2020, caso, a seu exclusivo critério, as condições de mercado e fatores macroeconômicos em geral se mostrem favoráveis para a venda. Nessa hipótese, a venda a ser realizada pelo Único Cotista poderá envolver um número substancial de Cotas de emissão do Fundo, e, por consequência, gerar volatilidade no valor de mercado das Cotas.

Nos termos das regras estabelecidas pela B3, na hipótese de o Único Cotista optar por realizar a alienação das Cotas de sua titularidade por meio de leilão, conforme descrito acima, tal operação dependerá da divulgação de um edital de leilão, estabelecendo termos e condições a serem adotados nessa venda, incluindo (i) lote padrão de aquisição de Cotas, (ii) condições para ofertas de compra e interferências vendedoras, caso aplicável, (iii) critérios para a formação de preço, e (iv) mecanismo de alocação das Cotas, dentre outros. Também nos termos das regras da B3, a divulgação desse edital de leilão, caso venha a ocorrer, será realizada de forma simultânea aos Cotistas e a todos os demais investidores. Para mais informações sobre os riscos relacionados à concentração das Cotas e eventual alienação de cotas pelo Único Cotista, vide a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos ao Fundo e à Carteira de Ativos – Risco relacionado à eventual alienação de cotas pelo Único Cotista”, nas páginas 114 e 116 deste Prospecto.

Histórico de Cotação das Cotas

As Cotas de emissão do Fundo foram registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela B3, no âmbito da Oferta, sendo que o início dos negócios foi condicionado à obtenção de registro da Oferta. Deste modo, até o momento, não houve negociação de referidas Cotas, de modo que, para fins de atendimento ao disposto no Código ANBIMA, não é possível identificar a (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos, das Cotas do Fundo; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos das Cotas do Fundo; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses das Cotas do Fundo.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados ao pagamento antecipado dos montantes devidos no âmbito dos CRIs, observados os procedimentos descritos abaixo. O remanescente dos recursos líquidos da Oferta será destinado à formação de reserva para regularização dos ativos do Fundo, conforme necessário, à recomposição da Reserva de Contingência do Fundo, bem como à aplicação em Ativos, conforme Política de Investimento do Fundo prevista no Capítulo II do Regulamento e discricionariedade do Gestor para tanto.

Para fins do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472, na data deste Prospecto, os CRI a serem amortizados não são de titularidade do Administrador, do Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, não tendo sido identificada hipótese de conflito de interesses relativa à destinação dos recursos. Deste modo, o pagamento antecipado dos montantes devidos no âmbito dos CRIs com a utilização dos recursos captados na Oferta não dependerá de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

As operações relacionadas aos imóveis que compõem o Portfólio do Fundo a serem quitadas possuem as seguintes características:

IMÓVEL 1- ARUJÁ	
<i>Identificação do CRI</i>	1ª (primeira) série da 17ª (décima sétima) emissão da Securitizadora
<i>Securitizadora</i>	VERT Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 7º Andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.005.683/0001-09
<i>Montante Total em reais</i>	R\$153.500.000,00 (cento e cinquenta e três milhões e quinhentos mil reais).
<i>Data de Emissão</i>	20 de julho de 2020
<i>Prazo</i>	19 de julho de 2021
<i>Taxa de Juros</i>	Taxa DI + 2,65% (dois inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano
<i>Tipo de oferta dos CRI</i>	Distribuição pública com esforços restritos de colocação, realizada nos termos da Instrução CVM 476
Imóvel 1 – Arujá	
<i>Relação do CRI com os Imóveis e o Fundo</i>	<ul style="list-style-type: none"> (i) o Fundo adquiriu o Imóvel 1 - Arujá por meio do CCV Arujá, pelo valor de R\$ 301.742.965,78 (trezentos e um milhões, setecentos e quarenta e dois mil, novecentos e sessenta e cinco reais e setenta e oito centavos); (ii) nos termos do CCV Arujá, a Casa Bahia Comercial Ltda. concordou com o parcelamento de parte do montante total da venda e compra do Imóvel 01 - Arujá, correspondente à parcela objeto de securitização, no valor de R\$ 153.500.000,00 (cento e cinquenta e três milhões e quinhentos mil reais), a ser pago a prazo, em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas; (iii) a Casa Bahia Comercial Ltda. cedeu, onerosamente, os créditos imobiliários decorrentes das parcelas mensais a serem pagas no âmbito do CCV Arujá para a Securitizadora, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"; (iv) tais créditos imobiliários, conforme indicado acima, são representados, em sua totalidade, pela CCI Arujá, por meio da qual a Securitizadora vinculou os créditos imobiliários relativos ao CCV Arujá ao CRI Arujá; e (v) a emissão dos CRI Arujá ocorreu nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) série da 17ª (décima sétima) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora" celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx, em 20 de julho de 2020.
<i>Titulares dos CRI/ Pessoas Vinculadas</i>	Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539.
<i>Destinação dos Recursos</i>	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI foram utilizados pela Securitizadora exclusivamente para o pagamento realizado à Casa Bahia Comercial Ltda. pela cessão da totalidade dos créditos imobiliários representados pela CCI Arujá.
<i>Garantias</i>	Os créditos imobiliários representados pela CCI Arujá contam com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de cotas do Fundo, sob condição resolutiva, constituída pelo Único Cotista em benefício da Securitizadora, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças" celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre o Único Cotista, a Securitizadora e o Fundo, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado; (ii) alienação fiduciária do Imóvel 1 - Arujá,

constituída pela Casa Bahia Comercial Ltda. em benefício da Securitizadora, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” celebrado em 20 de junho de 2020 entre a Casa Bahia Comercial Ltda. e a Securitizadora; (iii) alienação fiduciária do Imóvel 4 - Contagem, constituída pela Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. em benefício da Securitizadora, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Securitizadora, conforme aditado; (iv) alienação fiduciária do Imóvel 2 – Santo André, constituída pela Casa Bahia Comercial Ltda. em benefício da Securitizadora, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Casa Bahia Comercial Ltda. e a Securitizadora, conforme aditado; (v) alienação fiduciária do Imóvel 3 – São José dos Pinhais, constituída pela Casa Bahia Comercial Ltda. em benefício da Securitizadora, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Casa Bahia Comercial Ltda. e a Securitizadora, conforme aditado; (vi) cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do Fundo originados por meio da exploração comercial do Imóvel 1 - Arujá, do Imóvel 4 - Contagem, do Imóvel 2 - Santo André e do Imóvel 3 - São José dos Pinhais, emergentes dos contratos de locação listados no Anexo II do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Securitizadora e o Fundo; e (b) de quaisquer outros direitos ou contratos de exploração dos imóveis descritos acima, bem como todos os frutos, rendimentos, vantagens e demais recebíveis decorrentes do contrato mencionado no item (a) acima, os quais serão depositados, a título de garantia, na conta arrecadadora de titularidade da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

As garantias descritas acima são compartilhadas pela Securitizadora com os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 14ª Emissão da Securitizadora.

Adicionalmente e sem prejuízo das garantias descritas acima, o Único Cotista e a Securitizadora celebraram um *equity support agreement*, regido por lei de Nova York, Estados Unidos da América, por meio do qual o Único Cotista se obrigou a realizar um aporte de capital no Fundo e no HSI LOG II (conforme abaixo definido), conforme o caso, no valor do que for menor entre até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI e dos demais certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Securitizadora com lastro em recebíveis imobiliários devidos pelo Fundo e HSI LOG II, em até 12 (doze) Dias Úteis após a notificação da Securitizadora sobre o inadimplemento pecuniário de qualquer obrigação garantida no âmbito dos documentos da securitização.

<i>Saldo Devedor</i>	R\$ 151.992.203,72 (cento e cinquenta e um milhões, novecentos e noventa e dois mil, duzentos e três reais e setenta e dois centavos), havendo multa de pré-pagamento à alíquota de 0,3% sobre o saldo devedor.
IMÓVEL 2– SANTO ANDRÉ, IMÓVEL 3 – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, E IMÓVEL 4 - CONTAGEM	
<i>Identificação do CRI</i>	1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 14ª (décima quarta) emissão da Securitizadora
<i>Securitizadora</i>	VERT Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 7º Andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.005.683/0001-09
<i>Montante Total em reais</i>	R\$198.950.000,00 (cento e noventa e oito milhões e novecentos e cinquenta mil reais)
<i>Data de Emissão</i>	31 de dezembro de 2019

<i>Prazo</i>	12 de janeiro de 2021
<i>Taxa de Juros</i>	Taxa DI + 1,20 (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano
<i>Tipo de oferta dos CRI</i>	Distribuição pública com esforços restritos de colocação, realizada nos termos da Instrução CVM 476

Imóvel 2 - Santo André

- (i) o Fundo adquiriu o Imóvel 2 - Santo André por meio do CCV Santo André pelo valor de R\$ 42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais);
- (ii) nos termos do CCV Santo André, a Casa Bahia Comercial Ltda. concordou com o parcelamento de parte do montante total da venda e compra do Imóvel 2 - Santo André, correspondente à parcela objeto de securitização, no valor de R\$21.250.000,00 (vinte e um milhões e duzentos e cinquenta mil reais), a ser pago a prazo, em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas;
- (iii) a Casa Bahia Comercial Ltda. cedeu, onerosamente, os créditos imobiliários decorrentes das parcelas mensais a serem pagas no âmbito do CCV Santo André para a Securitizadora, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”;
- (iv) tais créditos imobiliários, conforme indicado acima, são representados, em sua totalidade, pela CCI Santo André, por meio da qual a Securitizadora vinculou os créditos imobiliários relativos ao CCV Santo André ao CRI Santo André; e
- (v) a emissão dos CRI Santo André ocorreu nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 14ª (décima quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora” celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx, em 31 de dezembro de 2019.

Relação do CRI com os Imóveis e o Fundo

Imóvel 3 - São José dos Pinhais

- (i) o Fundo adquiriu o Imóvel 3 – São José dos Pinhais por meio do CCV São José dos Pinhais pelo valor de R\$ 91.900.000,00 (noventa e um milhões e novecentos mil reais);
- (ii) nos termos do CCV São José dos Pinhais, a Casa Bahia Comercial Ltda. concordou com o parcelamento de parte do montante total da venda e compra do Imóvel 3 - São José dos Pinhais, correspondente à parcela objeto de securitização, no valor de R\$ 45.950.000,00 (quarenta e cinco milhões e novecentos e cinquenta mil reais), a ser pago a prazo, em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas;
- (iii) a Casa Bahia Comercial Ltda. cedeu, onerosamente, os créditos imobiliários decorrentes das parcelas mensais a serem pagas no âmbito do CCV São José dos Pinhais para a Securitizadora, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”;
- (iv) tais créditos imobiliários, conforme indicado acima, são representados, em sua totalidade, pela CCI São José dos Pinhais, por meio da qual a Securitizadora vinculou os créditos imobiliários relativos ao CCV São José dos Pinhais ao CRI São José dos Pinhais;

-
- (v) a emissão dos CRI São José dos Pinhais ocorreu nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 14ª (décima quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora” celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx, em 31 de dezembro de 2019.

Imóvel 4 – Contagem

- (i) o Fundo adquiriu o Imóvel 4 - Contagem por meio do CCV Contagem pelo valor de R\$ 263.500.000,00 (duzentos e sessenta e três milhões e quinhentos mil reais);
- (ii) nos termos do CCV Contagem, a Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. concordou com o parcelamento de parte do montante total da venda e compra do Imóvel 4 - Contagem, correspondente à parcela objeto de securitização, no valor de R\$131.750.000,00 (cento e trinta e um milhões e setecentos e cinquenta mil reais), para pagamento em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas;
- (iii) a Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. cedeu, onerosamente, os créditos imobiliários decorrentes das parcelas mensais a serem pagas no âmbito do CCV Contagem para a Securitizadora, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”;
- (iv) tais créditos imobiliários, conforme indicados acima, são representados, em sua totalidade, pela CCI Contagem, por meio da qual a Securitizadora vinculou os créditos imobiliários relativos ao CCV Contagem ao CRI Contagem; e
- (v) a emissão dos CRI Contagem ocorreu nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 14ª (décima quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora” celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx, em 31 de dezembro de 2019.

<i>Titulares dos CRI/ Pessoas Vinculadas</i>	Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539.
<i>Destinação dos Recursos</i>	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização do CRI Santo André, do CRI São José dos Pinhais e do CRI Contagem foram utilizados pela Securitizadora exclusivamente para o pagamento realizado à Casa Bahia Comercial Ltda. e à Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda., em razão da cessão da totalidade dos créditos imobiliários representados pela CCI Santo André, pela CCI São José dos Pinhais e pela CCI Contagem.
<i>Garantias</i>	Os créditos imobiliários representados pela CCI Santo André, pela CCI São José dos Pinhais e pela CCI Contagem contam com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de cotas do Fundo, sob condição resolutiva, constituída pelo Único Cotista em benefício da Securitizadora, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças” celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre o Único Cotista, a Securitizadora e o Fundo, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado; (ii) alienação fiduciária do Imóvel 1 - Arujá, constituída pela Casa Bahia Comercial Ltda. em benefício da Securitizadora, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” celebrado em 20 de junho de 2020 entre a Casa Bahia Comercial Ltda. e a Securitizadora; (iii) alienação fiduciária do Imóvel 4 - Contagem, constituída pela Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. em benefício da Securitizadora, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” celebrado

em 31 de dezembro de 2019 entre a Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Securitizadora, conforme aditado; (iv) alienação fiduciária do Imóvel 2 – Santo André, constituída pela Casa Bahia Comercial Ltda. em benefício da Securitizadora, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Casa Bahia Comercial Ltda. e a Securitizadora, conforme aditado; (v) alienação fiduciária do Imóvel 3 – São José dos Pinhais, constituída pela Casa Bahia Comercial Ltda. em benefício da Securitizadora, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Casa Bahia Comercial Ltda. e a Securitizadora, conforme aditado; (vi) cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do Fundo originados por meio da exploração comercial do Imóvel 1 - Arujá, do Imóvel 4 - Contagem, do Imóvel 2 - Santo André e do Imóvel 3 - São José dos Pinhais, emergentes dos contratos de locação listados no Anexo II do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Securitizadora e o Fundo; e (b) de quaisquer outros direitos ou contratos de exploração dos imóveis descritos acima, bem como todos os frutos, rendimentos, vantagens e demais recebíveis decorrentes do contrato mencionado no item (a) acima, os quais serão depositados, a título de garantia, na conta arrecadadora de titularidade da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

As garantias descritas acima são compartilhadas pela Securitizadora com os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira) Série da 17ª Emissão da Securitizadora.

Adicionalmente e sem prejuízo das garantias descritas acima, o Único Cotista e a Securitizadora celebraram um *equity support agreement*, regido por lei de Nova York, Estados Unidos da América, por meio do qual o Único Cotista se obrigou a realizar um aporte de capital no Fundo e no HSI LOG II, conforme o caso, no valor do que for menor entre até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI e dos demais certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Securitizadora com lastro em recebíveis imobiliários devidos pelo Fundo e HSI LOG II, em até 12 (doze) Dias Úteis após a notificação da Securitizadora sobre o inadimplemento pecuniário de qualquer obrigação garantida no âmbito dos documentos da securitização.

<i>Saldo Devedor</i>	R\$ 123.216.413,07 (cento e vinte e três milhões, duzentos e dezesseis mil, quatrocentos e treze reais e sete centavos).
IMÓVEL 5– ITAPEVI	
<i>Identificação do CRI</i>	2ª (segunda) série da 15ª (décima quinta) emissão da Securitizadora
<i>Securitizadora</i>	VERT Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 7º Andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.005.683/0001-09
<i>Montante Total em reais</i>	R\$128.024.821,00 (cento e vinte e oito milhões de reais, vinte e quatro mil e oitocentos e vinte e um reais)
<i>Data de Emissão</i>	31 de dezembro de 2019
<i>Prazo</i>	10 de janeiro de 2030
<i>Taxa de Juros</i>	Taxa DI + 1,80 (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano
<i>Tipo de oferta dos CRI</i>	Distribuição pública com esforços restritos de colocação, realizada nos termos da Instrução CVM 476

Imóvel 5 – Itapevi

- (i) o HSI Log II Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 32.903.661/0001-13 (“HSI Log II”), administrado e gerido pelo Administrador e Gestor, adquiriu o Imóvel 5 - Itapevi por meio do CCV Itapevi, pelo valor de R\$ 227.400.000,00 (duzentos e vinte e sete milhões e quatrocentos mil reais), observado que esse custo foi embasado em laudo de avaliação elaborado pelo Gestor e devidamente arquivado nas demonstrações financeiras do HSI Log II datadas de 30 de junho de 2020;
- (ii) nos termos do CCV Itapevi, a Praia Brava Empreendimentos Imobiliários S.A. – em liquidação, concordou com o parcelamento de parte do montante total da venda e compra do Imóvel 5 - Itapevi, correspondente à parcela objeto de securitização, no valor de R\$111.800.477,00 (cento e onze milhões, oitocentos mil, quatrocentos e setenta e sete reais), a ser pago a prazo, em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas;
- (iii) a Praia Brava Empreendimentos Imobiliários S.A. – em liquidação cedeu, onerosamente, os créditos imobiliários decorrentes das parcelas mensais a serem pagas no âmbito do CCV Itapevi para a Securitizadora, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”;
- (iv) tais créditos imobiliários, conforme indicados acima, são representados, em sua totalidade, pela CCI Itapevi, por meio da qual a Securitizadora vinculou os créditos imobiliários relativos ao CCV Itapevi ao CRI Itapevi;
- (v) em 14 de setembro de 2020, foi aprovada, em sede de assembleia geral de cotistas do HSI Log II realizada às 15h, a (i) cisão parcial do HSI Log II para o Fundo, no fechamento do dia 16 de setembro de 2020 (“Data da Cisão”), e (ii) cisão parcial do HSI Log II, com a versão da parcela correspondente a 31% (trinta e um por cento) do valor do patrimônio líquido do HSI Log II, tendo como data-base o dia 11 de setembro de 2020 (“Data-Base”), ao Fundo, podendo haver variação deste percentual na Data da Cisão, com a efetiva transferência ao Fundo dos seguintes bens, direitos e obrigações: (a) Ativos: imóveis devidamente registrados e descritos nas matrículas nº 10.935, 10.936, 10.937, 10.938, 9.721, 10.934, 10.944, 10.945, 10.957 a 10.965, 10.949 a 10.956, 10.939 a 10.943 e 10.946, todas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapevi/SP, cujo valor total na Data-Base era de R\$235.382.053,36 (duzentos e trinta e cinco milhões, trezentos e oitenta e dois mil e cinquenta e três reais e seis centavos); (b) Passivos: Cédula de Crédito Imobiliário integral, série “HSI212195”, emitida pela Vert Companhia Securitizadora, CNPJ nº 25.005.683/0001-09, representativa de 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários previstos no instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel e outras avenças, firmado em 27 de setembro de 2019, tendo por objeto a aquisição dos imóveis acima mencionados pelo HSI Log II, cujo valor na Data-Base era de 106.598.538,95 (cento e seis milhões, quinhentos e noventa e oito mil, quinhentos e trinta e oito reais e noventa e cinco centavos) (sendo “(a)” e “(b)”, em conjunto, “Acervo Cindido”). A ata de assembleia geral de cotistas do HSI Log II referida neste item foi registrada perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo em 18 de setembro de 2020 sob o nº 1.371.296;
- (vi) em 14 de setembro de 2020, foi aprovada, em sede de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada às 16h, a (i) incorporação da parcela cindida do HSI Log II, com base da Data da Cisão, cujo valor foi determinado utilizando-se o laudo de avaliação elaborado pelo Gestor, na qualidade de gestor do HSI Log II, e arquivado nas demonstrações financeiras de 30 de junho de 2020 e (ii) a incorporação, pelo Fundo, da parcela correspondente a 31% (trinta e um por cento) do valor do patrimônio líquido do HSI Log II, tendo como base a Data-Base, podendo

Relação do CRI com os Imóveis e o Fundo

haver variação deste percentual na Data da Cisão, com a efetiva transferência do Acervo Cindido ao Fundo. O Fundo assumiu, por sucessão civil, todos os direitos e obrigações decorrentes do Acervo Cindido, a partir da Data da Cisão, inclusive, passando a substituir o HSI Log II em todos os títulos e instrumentos relativos ao Acervo Cindido. A ata de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo referida neste item foi registrada perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo em 18 de setembro de 2020 sob o nº 1.371.297;

(vii) a emissão dos CRI Itapevi ocorreu nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 15ª (décima quinta) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora” celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx, em 31 de dezembro de 2019.

<i>Titulares dos CRI/ Pessoas Vinculadas</i>	Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539.
<i>Destinação dos Recursos</i>	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI Itapevi foram utilizados pela Securitizadora exclusivamente para o pagamento do valor a ser pago pela Securitizadora à Praia Brava Empreendimentos Imobiliários S.A. – em liquidação pela cessão da totalidade dos créditos imobiliários representados pela CCI Itapevi.
<i>Garantias</i>	Os créditos imobiliários representados pela CCI Itapevi contam com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de cotas do HSI Log II, sob condição resolutiva, constituída pelo cotista do HSI Log II em benefício da Securitizadora, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças” celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre o cotista do HSI Log II, a Securitizadora e o HSI Log II, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado; (ii) alienação fiduciária do Imóvel 5 - Itapevi, constituída pela Praia Brava Empreendimentos Imobiliários S.A. – em liquidação em benefício da Securitizadora, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Praia Brava Empreendimentos Imobiliários S.A. – em liquidação e a Securitizadora, conforme aditado; (iii) alienação fiduciária do imóvel localizado na Avenida Contagem, nºs 25/50, no Município de Betim, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 153.915 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim, Estado de Minas Gerais (“ Imóvel Betim – CRI Itapevi ”), nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Casa Bahia Comercial Ltda. e a Securitizadora, conforme aditado; e (iv) cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do Fundo originados por meio da exploração comercial do Imóvel 5 – Itapevi e do Imóvel Betim – CRI Itapevi, emergentes dos contratos de locação listados no Anexo II do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Securitizadora e o HSI Log II, conforme aditado; e (b) de quaisquer outros direitos ou contratos de exploração dos imóveis, bem como todos os frutos, rendimentos, vantagens e demais recebíveis decorrentes do contrato mencionado no item (a) acima, os quais serão depositados, a título de garantia, na conta arrecadadora de titularidade da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
<i>Saldo Devedor</i>	R\$ 106.023.355,75 (cento e seis milhões, vinte e três mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e setenta e cinco centavos), havendo multa de pré-pagamento à alíquota de 1,5% sobre o saldo devedor.

A estimativa de posição patrimonial do Fundo, conforme apresentada na seção “*Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Posição Patrimonial do Fundo antes e após a Oferta*”, considerando a liquidação das operações descritas acima, caso venha a ser integralizado o Montante da Oferta, é a seguinte:

Descrição	Posição Patrimonial do Fundo		
	28/10/2020 ^(*) (R\$ - em milhões)	Imediatamente após a liquidação da Oferta ^(*) (R\$ - em milhões)	Após a liquidação das operações descritas acima ^(*) (R\$ - em milhões)
Caixa e Equivalentes	38.384.463,31	45.263.670,87 + 490.000.000,00 (recursos da Oferta) – 19.638.282,86 (custos da Oferta)** <hr/> 515.625.388,01	45.263.670,87 + 470.361.717,14 (recursos líquidos da Oferta) – 441.561.950,80 (operações a serem quitadas) <hr/> 74.063.437,22
Dívida Total	444.405.759,10	441.561.950,80	0
Patrimônio Líquido	851.812.890,52	851.812.890,52 + 490.000.000,00 (recursos da Oferta) – 19.638.282,86 (custos da Oferta)** <hr/> 1.322.174.607,66	1.322.174.607,66

* Os números nesta seção são meras aproximações estimadas projetadas para os períodos indicados e foram preparadas para possibilitar uma decisão mais informada pelos Investidores, considerando a posição patrimonial do Fundo antes e após o encerramento da Oferta, bem como após a liquidação das operações descritas nesta seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 79 deste Prospecto. Os Investidores devem ter ciência de que poderá haver variações do Patrimônio Líquido e, portanto, os números acima poderão ser diferentes até a efetiva liquidação da Oferta e das operações descritas nesta seção. Para mais informações sobre os riscos relacionados à não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto, vide a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta”, na página 129 deste Prospecto.

** Os números apresentados representam o montante a ser deduzido dos recursos captados por meio da Oferta, referentes ao Comissionamento e despesas da Oferta, conforme descritas na tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 102 deste Prospecto, com exceção da Taxa de Registro na CVM, da Taxa de Listagem na B3 e da Taxa de Análise da Oferta na B3, que foram arcadas pelo Fundo anteriormente à divulgação deste Prospecto.

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a Oferta das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, de forma a assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i)** a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 94 deste Prospecto;
- (ii)** após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta, e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores;
- (iii)** os materiais publicitários e documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil, após sua utilização, nos termos da Deliberação CVM 818;
- (iv)** será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado neste Prospecto;
- (v)** durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, observado o valor do Investimento Mínimo;
- (vi)** o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta (sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva, sendo cancelados os Pedidos de Reserva apresentados às demais Instituições Participantes da Oferta);
- (vii)** o Investidor Institucional, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento aos Coordenadores, na data específica para o recebimento das ordens de investimento, conforme na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” deste Prospecto;
- (viii)** observados os termos e condições deste Prospecto, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400;
- (ix)** no mínimo, 490.000 (quatrocentas e noventa mil) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Montante da Oferta e, alocar as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à Oferta Não Institucional;
- (x)** até o Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores receberão as ordens de investimento de Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

- (xi) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Novas Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xii) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, ainda que parcialmente, deverão assinar ou confirmar eletronicamente (a) o Boletim de Subscrição das Cotas, no qual deverá declarar sua condição de Investidor Institucional ou Investidor Não Institucional, bem como sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, e (b) o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso; e
- (xiii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Novas Cotas no âmbito da Oferta.

Direito de Preferência

Observado o disposto no Regulamento, foi deliberada na AGC do Fundo a renúncia do Único Cotista ao direito de preferência no âmbito da Oferta.

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 107 a 130 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, serão considerados apenas os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3, sendo cancelados os Pedidos de Reserva apresentados às demais Instituições Participantes da Oferta.

No contexto da Oferta Não Institucional, observados os valores mínimos e os valores máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, os Investidores Não Institucionais, a seu exclusivo critério, poderão aderir simultaneamente a mais de uma das modalidades da Oferta Não Institucional indicadas acima, devendo, para tanto, indicar e discriminar em seus respectivos Pedidos de Reserva os valores a serem alocados em cada modalidade de Oferta Não Institucional desejada, junto a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Período de Reserva

Para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 6 de novembro de 2020 e 07 de dezembro de 2020, inclusive, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 103 deste Prospecto.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o Procedimento de Alocação de Ordens no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, incluindo Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos.

Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao Montante da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 129 DESTE PROSPECTO.**

Oferta Não Institucional

No mínimo, 490.000 (quatrocentas e noventa mil) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Montante da Oferta

e, alocar as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à Oferta Não Institucional.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva, sendo cancelados os Pedidos de Reserva apresentados às demais Instituições Participantes da Oferta.

No contexto da Oferta Não Institucional, observados os valores mínimos e os valores máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, os Investidores Não Institucionais, a seu exclusivo critério, poderão aderir simultaneamente a mais de uma das modalidades da Oferta Não Institucional indicadas acima, devendo, para tanto, indicar e discriminar em seus respectivos Pedidos de Reserva os valores a serem alocados em cada modalidade de Oferta Não Institucional desejada, junto a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertada, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas;
- (ii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iii) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva, ressalvadas as possibilidades de desistência, cancelamento e rateio previstas neste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração;
- (iii) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (ii) acima, à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até às 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (v) os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta nas quais o respectivo Investidor Não Institucional realizou seu Pedido de Reserva, deverão, conforme o caso, enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até a data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Reserva; e
- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota

correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor e a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (iii) e (v) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 95 abaixo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 107 A 130 DESTES PROSPECTOS PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOPTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais Varejo exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Varejo, as Novas Cotas destinadas aos Investidores Não Institucionais Varejo serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo e não alocado aos Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas.

Adicionalmente, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais Private exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Private, as Novas Cotas destinadas aos Investidores Não Institucionais Private serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private e não alocado aos Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas.

Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, ou aumentar tais quantidades até o limite máximo do Montante da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores, no âmbito do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertada, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 129 DESTES PROSPECTOS;**
- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever;
- (v) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada; e
- (vi) os Investidores Institucionais deverão enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento assinado até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, sob pena de cancelamento de sua respectiva ordem de investimento.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (v) e (vi) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 95 abaixo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das

perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

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

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas, que sejam Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais, serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 129 DESTE PROSPECTO.**

Alocação e Liquidação da Oferta

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

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

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas conforme previsto abaixo e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, e que a Instituição Participante da Oferta liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

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

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante da Oferta, a Oferta será cancelada e os recursos eventualmente depositados pelos Investidores deverão ser restituídos, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Procedimentos para subscrição e integralização das Novas Cotas

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

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Novas Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, caso não seja atendido o Montante da Oferta, a Oferta será cancelada, nos termos definidos neste Prospecto.

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

Formador de Mercado

Nos termos do artigo 9º, inciso XII do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas, os Coordenadores recomendaram ao Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, a contratação de instituição para desenvolver atividades de Formador de Mercado em relação às Novas Cotas no âmbito da Oferta. O Fundo não contratou Formador de Mercado para a presente Oferta.

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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que os autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, *caput*, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta, em comum acordo com o Gestor, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias

contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da comunicação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter seus Pedidos de Reserva ou suas ordens de investimento, conforme o caso. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. A rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta está condicionada à análise prévia da CVM de pleito justificado de revogação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, cujo acolhimento importará na rescisão do Contrato de Distribuição e no cancelamento do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 19, §4º, da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar aos Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores, a Instituição Consorciada e os Participantes Especiais deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo Investidor, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou da revogação, conforme o caso.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere

substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo Investidor, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Modificação da Oferta

Em 19 de novembro de 2020, foi publicado o Comunicado ao Mercado sobre a seguinte modificação na Oferta ("**Modificação da Oferta**"):

(a) alteração do limite máximo para formalização de Pedido de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo, de tal forma que serão considerados "Investidores Não Institucionais Varejo" pessoas físicas ou jurídicas, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil e novecentos e noventa e nove) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo;

(b) alteração do limite mínimo para formalização de Pedido de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private, de tal forma que serão considerados "Investidores Não Institucionais Private" pessoas físicas ou jurídicas, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta; e

(c) alteração do Cronograma Indicativo da Oferta para incluir a previsão do prazo para o Período de Desistência e incluir a data de divulgação do Comunicado ao Mercado e divulgação do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado refletindo a Modificação da Oferta.

Diante da alteração acima descrita, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta, mediante a celebração de Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, deverão ser comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado ao Mercado, para que confirmem, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação (inclusive), à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu Pedido de Reserva ou para a qual tenha enviado sua ordem de investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, em não revogar sua aceitação. Considerando que não foram efetuados pagamentos no âmbito dos Pedidos de Reserva e ordens de investimento recebidas, até o momento, não haverá devolução de valores aos Investidores.

Qualquer comunicação recebida pelas Instituições Participantes da Oferta após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta. As Instituições Participantes da Oferta deverão providenciar a realocação dos Pedidos de Reserva realizados até o momento em cada modalidade da Oferta Não Institucional, considerando as alterações realizadas em razão da Modificação da Oferta.

A Modificação da Oferta e, conseqüentemente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da CVM, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção.

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, os Coordenadores e o Gestor, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, e desde que cumpridos todos os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, as Novas Cotas serão distribuídas em mercado de balcão organizado, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por cada um dos Coordenadores e pelo Gestor, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de determinadas condições precedentes.

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

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta, os Coordenadores farão jus ao seguinte Comissionamento:

Comissão de Coordenação e Estruturação: a este título, será devida aos Coordenadores uma comissão de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento), incidente sobre o montante total de Novas Cotas integralizadas durante a Oferta, calculado com base no Preço de Emissão, sendo certo que, exclusivamente para esta comissão, a divisão desse valor seguirá a proporção de 53,85% (cinquenta e três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao Coordenador Líder e 46,15% (quarenta e seis inteiros e quinze centésimos por cento) ao Bradesco BBI;

Comissão de Distribuição: a este título, será devida aos Coordenadores uma comissão de 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento), incidente sobre o montante total de Novas Cotas integralizadas durante a Oferta, calculada com base no Preço de Emissão, sendo certo que o valor referente às Novas Cotas integralizadas durante a Oferta pela base de Investidores de cada um dos Coordenadores será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador. Fica estabelecido que o montante que não for distribuído às respectivas bases de Investidores de cada um dos Coordenadores e não for repassado aos Participantes Especiais e à Instituição Consorciada, nos termos previstos abaixo, será dividido entre os Coordenadores, observado os percentuais dispostos no item "Comissão de Coordenação e Estruturação" acima.

Para os fins da Comissão de Distribuição é entendida como "base" a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico do respectivo Coordenador, o que inclui, mas não se limita, ao *private bank*, tesouraria, *asset*, carteiras administradas e corretora.

O Comissionamento poderá ser repassado, no todo ou em parte, a eventuais Participantes Especiais e Instituição Consorciada, nos termos da regulamentação vigente e do Contrato de Distribuição. Neste caso, os Coordenadores poderão instruir o pagamento diretamente a estes novos Participantes Especiais e Instituição Consorciada, deduzindo os montantes dos valores devidos aos Coordenadores. Não haverá nenhum incremento nos custos da Oferta, visto que toda e qualquer comissão destes novos Participantes Especiais e Instituição Consorciada, determinados exclusivamente pelos Coordenadores, será descontada do Comissionamento.

O pagamento do Comissionamento acima descrito aos Coordenadores deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, por meio da B3, de acordo com os seus procedimentos operacionais. Caso ocorra qualquer falha operacional no âmbito da B3, o pagamento do Comissionamento deverá ser realizado mediante transferência de recursos para as contas correntes a serem indicada pelos Coordenadores, à vista, em moeda corrente nacional, em até 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação.

Adicionalmente, caso (a) por ato ou omissão imputável exclusivamente ao Gestor, a Emissão não seja realizada por descumprimento de quaisquer das condições precedentes descritas na Cláusula Quinta do Contrato de Distribuição; ou (b) o Contrato de Distribuição seja resiliado voluntariamente pelo Fundo e/ou pelo Gestor, os Coordenadores farão jus a uma comissão de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o montante total inicialmente pretendido, a ser paga pelo Fundo em 5 (cinco) Dias Úteis da data de comunicação da não realização da Emissão (“Comissionamento de Descontinuidade”). O Comissionamento de Descontinuidade, caso aplicável, será suportado pelo Fundo, respeitada a proporção da Cláusula 7.2. inciso (i) do Contrato de Distribuição.

Todos os tributos, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos aos Coordenadores à vista a título de Comissionamento (“Tributos”) serão suportados pelo Fundo, limitado ao percentual total de 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento), de modo que o Fundo deverá crescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que os Coordenadores recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos. Para os fins dispostos acima, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, nos endereços indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” na página 104 deste Prospecto.

Instituições Participantes da Oferta

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

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

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

Os Participantes Especiais e a Instituição Consorciada serão remunerados com base na “Comissão de Distribuição” descrita acima.

Abaixo, segue breve histórico das atividades desenvolvidas pelos Coordenadores:

Coordenador Líder

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R\$ 807 bilhões e uma carteira de crédito no Brasil de R\$ 222 bilhões, em março de 2020. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é responsável por prover serviços financeiros para grandes empresas. O Itaú BBA possui sucursais no Rio de Janeiro, Campinas, Porto Alegre, Belo Horizonte, Curitiba, Salvador, Montevidéu, Buenos Aires, Santiago, Bogotá, Lisboa, além de escritórios de representação em Lima, Nova Iorque, Miami, Frankfurt, Paris, Madri, Londres, Lisboa, Bahamas, Cayman e Suíça.

A área de *Investment Banking* oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos, o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar nos anos de 2004 a 2014, a segunda colocação em 2015 e em 2016 e o primeiro lugar em 2017, 2018 e 2019, com participação de mercado entre 19% e 55%. Até março de 2020, encontrava-se em 2º lugar. Adicionalmente, o Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como *Global Finance*, *Latin Finance* e *Euromoney*. Em 2018, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela *Latin Finance*. Em 2017, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento, de *equity* e de M&A da LATAM pela *Global Finance*. Em 2016, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento no Brasil pela *Global Finance*. Em 2014, o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela *The Banker*. Em 2014, o Itaú BBA foi também eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela *Global Finance*, e melhor banco de investimento do Brasil pela *Latin Finance*. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento da América Latina pela *Global Finance*.

No ranking da ANBIMA de renda variável, o Itaú BBA figurou em primeiro lugar até dezembro de 2017. Em 2018, o Itaú BBA atuou como coordenador e *bookrunner* de 4 ofertas públicas de ação, obtendo a 1ª posição no ranking da ANBIMA. Em 2019 o Itaú BBA atuou como coordenador e *bookrunner* de 31 ofertas públicas de ação, totalizando R\$ 18,7 bilhões. Até março de 2020, o Itaú BBA atuou como coordenador e *bookrunner* de 7 ofertas públicas de ação, estando em 2º lugar no ranking da ANBIMA.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, comercial *papers*, *fixed* e *floating rate notes*, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA). O Itaú BBA participou e distribuiu de operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram mais de R\$24,9 bilhões em 2017 e R\$28,9 bilhões em 2018. De acordo com o ranking da ANBIMA, o Itaú BBA foi classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição de operações em renda fixa e securitização em 2018 e sua participação de mercado soma perto de 29% do volume distribuído em 2018. Em 2019, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R\$39,1 bilhões e sua participação de mercado somou pouco mais que 27% do volume distribuído, constando em 1º lugar com base no último ranking ANBIMA publicado em dezembro. Até março de 2019, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R\$ 1,9 bilhões e sua participação de mercado soma perto de 13,7% do volume distribuído.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. A área detém acesso a investidores para assessorar clientes na viabilização de movimentos societários.

Bradesco BBI

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

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

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

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

O Bradesco BBI apresentou em 2019 presença significativa no mercado de capitais brasileiro, tendo participado como *joint bookrunner* no Follow-on do IRB Brasil RE, no montante de R\$2.516 milhões, coordenador líder do IPO da Centauro, no montante de R\$705 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on do Banco BTG Pactual, no montante de R\$2.539 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on de CPFL Energia, no montante de R\$3.212 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on da Intermédica, no montante de R\$2.370 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on da Light, no montante de R\$2.500 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on do IRB Brasil RE, no montante de R\$7.390 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on da Movida, no montante de R\$832 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on do Banco Inter, no montante de R\$1.248 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on da Trisul, no montante de R\$405 milhões, coordenador líder do Follow-on da Helbor, no montante de R\$560 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Log CP, no montante de R\$638 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Arco Educação, no montante de US\$332 milhões, *joint bookrunner* do IPO da C&A, no montante de R\$1.831 milhões, *joint bookrunner* do Re-IPO da CCP, no montante de R\$870 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Lopes, no montante de R\$147 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Magazine Luiza, no montante de R\$4.730 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da JHSF, no montante de R\$513 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Marisa, no montante de R\$570 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Aliansce Sonae, no montante de R\$1.191 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Intermédica, no montante de R\$5.002 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Unidas, no montante de R\$1.829 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Marfrig, no montante de R\$2.997 milhões e *joint bookrunner* do Follow-on da Restoque, no montante de R\$259 milhões.

Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu 2019 com grande destaque em renda fixa. Participou de 118 (cento e dezoito) operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R\$101,540 bilhões originados.

No ano de 2019, o Bradesco BBI assessorou 28 (vinte e oito) transações de M&A envolvendo um volume total de aproximadamente R\$40 bilhões, tendo como destaque: (i) assessoria ao Casino na compra da participação detida pelo Êxito na Segisor por R\$5,4 bilhões; (ii) assessoria à Odebrecht TransPort na venda da rodovia Rota das Bandeiras para o Farallon e o Mubadala por R\$4,0 bilhões; (iii) assessoria ao Banco Bradesco na aquisição do BAC Florida Bank por R\$2,0 bilhões; (iv) assessoria à Kroton na realização de oferta pública de ações no contexto da aquisição da Somos Educação por R\$1,7 bilhões; (v) assessoria à EDP Renováveis na venda da Babilônia Holding para a Actis por R\$1,2 bilhões; e (vi) assessoria ao Grupo CB na venda de portfólio de galpões logísticos para a HSI por valor confidencial.

O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Clientes e usuários têm à disposição 80.222 pontos de atendimento, destacando-se 4.478 agências.

Demonstrativo dos Custos da Oferta

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

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante da Oferta correspondente a R\$ 490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais).

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	% em relação ao Montante da Oferta
Custo de Distribuição:			
Comissão de Estruturação(1)	4.067.515,22	0,83	0,83%
Comissão de Distribuição(1)	14.914.222,47	3,04	3,04%
Assessores Legais	425.000,00	0,09	0,09%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,06	0,06%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	205.837,16	0,04	0,04%
Taxa de Registro na Anbima	18.071,20	0,00	0,00%
Cartório e Despesas de Registro	25.000,00	0,01	0,01%
Outras Despesas	4.876,94	0,00	0,00%
TOTAL	19.977.837,35	4,08	4,08%

Preço de Emissão (R\$)	Custo por Nova Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Nova Cota
100,00	R\$ 4,08	4,08%

⁽¹⁾ Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta.

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

Caso não seja atingido o Montante da Oferta e a Oferta seja cancelada, tais custos serão arcados pelo Fundo.

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	14/08/2020
2.	Protocolo de atendimento de exigências na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	29/10/2020
3.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	03/11/2020
4.	Início do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais	06/11/2020
5.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis (oportunidade para suprir vícios sanáveis) na CVM	19/11/2020
6.	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado com a Modificação da Oferta Disponibilização do Prospecto Preliminar com a Modificação da Oferta	19/11/2020
7.	Início do Período de Desistência	20/11/2020
8.	Encerramento do Período de Desistência	26/11/2020
9.	Obtenção do registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	04/12/2020
10.	Encerramento do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais Recebimento das ordens de investimento dos Investidores Institucionais	07/12/2020
11.	Procedimento de Alocação de Ordens	08/12/2020
12.	Data de Liquidação das Novas Cotas	14/12/2020
13.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	15/12/2020

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

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 95 deste Prospecto.

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

Outras informações

Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado em 29 de outubro de 2020 pela Colliers International do Brasil e encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo VII.

Antes de subscrever as Novas Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial os fatores de risco (i) "Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade", na página 129 deste Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e (ii) "Riscos decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções", em razão da não obrigatoriedade de revisão e/ou atualização do Estudo de Viabilidade, na página 129 deste Prospecto.

Declarações do Administrador e do Coordenador Líder

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

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

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação CVM 818.

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

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, dos Coordenadores, nos endereços e websites indicados abaixo:

Administrador

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º Andar, parte

CEP 01451-011, São Paulo - SP

Website: www.brltrust.com.br

Para acessar este Prospecto, neste *website*, acessar "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar "FII", localizar o Fundo "HSI Logística FII" e clicar em "Prospecto Preliminar".

Coordenador Líder

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo – SP

Website: www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas

Para acessar este Prospecto, neste website clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário" em "Empresa/Produto", selecionar "2020" em seguida, clicar em "Outubro" e então localizar o "Prospecto Preliminar".

Bradesco BBI

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição
CEP 04543-011, São Paulo – SP

Website: <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx>

Para acessar este Prospecto, neste website clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "Fundos" em "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo", localizar "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar".

CVM

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
CEP 01333-010, São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br

Para acessar este Prospecto, neste *website* acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar".

B3

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48
CEP 18970-020, São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br

Para acessar este Prospecto, neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar".

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta, quando de sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

(i) Administrador: www.brtrust.com.br (neste *website*, acessar "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar "FII", localizar o Fundo "HSI Logística FII" e então localizar o documento procurado);

(ii) Coordenador Líder: www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas (neste *website* clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário" em "Empresa/Produto", selecionar "2020" em seguida, clicar em "Outubro" e, então localizar o documento procurado);

(iii) Bradesco BBI: <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste *website* clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "Fundos" em "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo", localizar "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário", e, então localizar o documento procurado);

(iv) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o documento procurado); e

(v) B3: <http://www.b3.com.br> (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o documento procurado)

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

RISCOS DE MERCADO OU RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS EM GERAL.

Riscos de Mercado.

Riscos Macroeconômicos.

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

Riscos institucionais.

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis de propriedade do Fundo podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre

a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação dos imóveis de propriedade do Fundo. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política, corroborada por investigações das autoridades como Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da República e Polícia Federal em curso, pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do País. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O atual Presidente da República propõe um plano econômico controverso entre especialistas. A eventual incapacidade do atual governo em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais e econômicas propostas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos imóveis.

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

Risco de crédito.

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que compõem direta ou indiretamente a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos referidos imóveis. O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos, o que poderá afetar o preço de negociação de suas Cotas.

Riscos de crédito dos Ativos Financeiros.

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

Riscos relacionados à liquidez dos ativos da carteira e das Cotas.

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

Liquidez Reduzida das Cotas.

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

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.

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

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

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

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

Os imóveis são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, o Administrador e o Gestor podem ajustar a avaliação dos imóveis componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório do Administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo, não necessariamente o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão condizentes com o seu valor de mercado.

Riscos tributários.

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, Contribuições para os Programas de Integração Social e Financiamento da Seguridade Social, Contribuição Social sobre o Lucro nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, como regra os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Ainda, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por

parte do Administrador no sentido de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas, inclusive quanto à manutenção de características exigidas pela legislação ou regulamentação para fins de isenções ou benefícios tributários.

Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei nº 8.668/93.

Conforme a Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário da Lei nº 8.668/93 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.

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

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis.

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

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

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

(i) Risco de alterações na Lei nº 8.245/91: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;

e

(ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Imóveis. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

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

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

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

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

Risco jurídico.

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

Risco de desempenho passado.

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

RISCOS RELATIVOS AO FUNDO E À CARTEIRA DE ATIVOS

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 relativo às novas emissões e diluição.

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

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

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

Riscos de prazo.

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

Risco de descontinuidade.

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

Risco de concentração da carteira do Fundo.

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

Risco de desenquadramento passivo involuntário.

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

Risco de disponibilidade de caixa.

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

Risco relativo à concentração e pulverização.

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

Risco relacionado à eventual alienação de cotas pelo Único Cotista.

Conforme fato relevante divulgado pelo Fundo em 12 de agosto de 2020, o Único Cotista manifestou interesse em alienar a totalidade das Cotas de sua titularidade por meio de leilão no mercado secundário ao longo do ano de 2020, caso as condições de mercado e fatores macroeconômicos em geral se mostrem favoráveis para a venda, a seu exclusivo critério. Caso o Único Cotista opte por realizar a venda das Cotas de sua titularidade no mercado secundário, essa venda envolverá um número substancial de Cotas de emissão do Fundo, podendo gerar volatilidade no valor de mercado das Cotas, e, por conseguinte, impactar adversamente os investidores que tiverem adquirido as Novas Cotas.

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, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Risco operacional.

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

Risco de imagem.

A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar os Ativos pertencentes ao Fundo podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção e o valor das Cotas do Fundo.

Risco de não execução integral da estratégia de negócios do Fundo.

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

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

O preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado Ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Administrador possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao Ativo.

Risco de conflito de interesse.

A Instrução CVM 472 e o Regulamento preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os prestadores de serviço, ou entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, eles poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, e poderão resultar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de governança.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", caso estas decidam adquirir Cotas.

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

Riscos de oferta pública de aquisição das Cotas do Fundo.

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

Risco de restrição na negociação.

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

Risco de substituição do Gestor.

O Gestor poderá ser destituído pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o disposto no Regulamento e no Contrato de Gestão, sem prejuízo do Gestor ser substituído por motivo de renúncia ou descredenciamento pela CVM. Em caso de destituição do Gestor sem Justa Causa serão devidas a Remuneração do Gestor e a Taxa de Performance, conforme previsto no Regulamento, nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição, o que poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo. Adicionalmente, a substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Gestor e de sua equipe, incluindo originação de negócios e avaliação de ativos. A substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor de recursos, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros Fundos de Investimento.

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em direitos reais sobre Imóveis Alvo ou em Imóveis em Construção, localizados no território nacional, provenientes do segmento logístico, incluindo imóveis caracterizados como galpões industriais, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato “atípico”, na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir 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, podendo afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor.

Durante o prazo de duração do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor 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 e no Contrato de Gestão, conforme aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, consequentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de uso de derivativos.

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

Risco de Execução das Garantias Atréadas aos Ativos.

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

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real.

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

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

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

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.

O objetivo preponderante do Fundo consiste em investir, direta ou indiretamente, em Imóveis Alvo e Imóveis em Construção ou direitos reais sobre Imóveis Alvo e Imóveis em Construção. 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 Alvo e/ou dos Imóveis em Construção que considere adequadas. Além dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros Ativos, nos termos da Política de Investimento do Fundo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos Ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro.

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

Riscos relativos ao setor imobiliário.

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

Risco de desvalorização dos Imóveis Alvo e/ou dos Imóveis em Construção.

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção objeto de investimento pelo Fundo, incluindo aqueles constantes do Portfólio. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel Alvo e/ou do Imóvel em Construção.

A eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, pode ser ocasionada por fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção detidos pelo Fundo, limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; e (vii) o lançamento de novos empreendimentos comerciais semelhantes aos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, em áreas próximas aos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção.

Risco de regularidade dos imóveis.

A propriedade dos Imóveis Alvo e dos Imóveis em Construção somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar o processo de prospecção de locatários e/ou alienação dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das Cotas.

Ainda, 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 locá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não

regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Aquisições podem expor o Fundo a passivos e contingências relacionadas aos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Imóvel Alvo e/ou Imóvel em Construção. Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção que podem recair sobre os próprios Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, ou, ainda, pendências de regularidade dos imóveis que não tenham sido identificadas ou sanadas durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietários dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os Imóveis Alvo e Imóveis em Construção, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

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

Risco de sinistro.

Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados, dentro das práticas usuais de mercado, será suficiente para proteger os Imóveis Alvo e Imóveis em Construção de perdas relevantes. 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 integral do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. 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 e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

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

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

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

De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis Alvo e Imóveis em Construção poderão, direta ou indiretamente, ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou

que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação do(s) Imóvel(is) Alvo e/ou Imóvel(is) em Construção, os contratos de locação do(s) Imóvel(is) Alvo e/ou Imóvel(is) em Construção afetados serão rescindidos. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) Alvo e/ou Imóvel(is) em Construção seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) Imóvel(is) Alvo e/ou Imóvel(is) em Construção também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is) Alvo e/ou Imóvel(is) em Construção, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de alteração do zoneamento.

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

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

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

Risco de Aumento dos Custos de Construção.

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, 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) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tarifas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Imóveis Alvo e Imóveis em Construção 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 Alvo e/ou Imóveis em Construção. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a

situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos ambientais.

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, armazenamento de produtos, 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 e relacionados a supressão ambiental, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do causador do dano, além de eventuais responsabilidades civis daí advindas também em face do Fundo e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades 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 na condução das atividades nos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais –, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores). Além disso, os locatários e o Fundo, solidariamente, podem ser responsabilizados pela recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações daí decorrentes. Nestas hipóteses, podem ser negativamente afetados o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água - são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). 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 solidariamente 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 Alvo e/ou Imóveis em Construção. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção 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.

Ademais, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao

objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”).

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

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

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção e de aumento de custos de construção.

O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos Imóveis Alvo ou dos Imóveis em Construção, bem como da execução das obras no Imóvel Alvo e/ou Imóvel em Construção, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos Imóveis Alvo 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. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

Os Imóveis em Construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção.

Os Imóveis em Construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso da construção, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão da construção; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso dos Imóveis em Construção. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade dos Imóveis em Construção poderão afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados em Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção que se encontrem em uma mesma etapa de desenvolvimento.

O Fundo poderá ter dificuldade em identificar Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção que se encontrem em diferentes estágios de desenvolvimento e que atendam ao fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo, caso em que o Fundo

poderá concentrar seus investimentos em Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção que se encontrem num mesmo estágio de desenvolvimento, tal como estágio de construção. Nessa hipótese, a diversificação dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção de acordo com o fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo será prejudicada, o que poderá acarretar a maior concentração do risco dos investimentos realizados pelo Fundo, bem como retardar o momento de liquidação de tais investimentos. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção e condições externas.

Os Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais o Administrador e o Gestor do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.

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

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

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

Riscos relativos à aquisição dos Ativos.

O sucesso do Fundo depende da aquisição de Ativos. O processo de aquisição de Ativos depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado quando da aquisição de um Ativo e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar o Ativo, ou então não poderá fazê-lo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de Imóvel Alvo e/ou Imóvel em Construção e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel Alvo e/ou Imóvel em Construção, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações.

Risco de sujeição dos Imóveis Alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

Riscos de despesas extraordinárias.

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis integrantes de seu patrimônio, 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 pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas e dos condomínios em que se situam.

Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de litígios necessários para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Nesses casos, se o Fundo não possuir reservas suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja necessário mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

O pagamento das despesas acima citadas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Risco de decisões administrativa, arbitrais e/ou judiciais desfavoráveis.

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

Risco da morosidade da justiça brasileira.

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá levar muitos anos. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Propriedade das Cotas e não dos ativos.

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os ativos do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

Não existência de garantia de eliminação de riscos.

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

Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido.

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento, sendo certo que, nesse caso, o valor das Cotas poderá ser afetado adversamente.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo, o que acarretará a necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

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.

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

Os Ativos Financeiros e algumas espécies de Outros Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em valores mobiliários.

Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Financeiros, Outros Ativos e/ou imóveis que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco relacionado à concorrência na aquisição de Ativos.

O sucesso do Fundo depende da aquisição de Ativos. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais Ativos de outros *players* do mercado, poderá enfrentar dificuldades na aquisição desses ativos, correndo o risco de ter inviabilizados determinados investimentos em decorrência do aumento de preços em razão de tal concorrência. Caso o Fundo não consiga realizar os investimentos necessários em Ativo ou caso os preços de tais investimentos sejam excessivamente aumentados em razão da concorrência com outros interessados em tais ativos, o Fundo poderá não obter o resultado esperado com tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada poderá ser afetada negativamente.

Risco de reclamação de terceiros.

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

Riscos relativos à Oferta.

Risco de não colocação do Montante da Oferta.

Na medida em que não será admitida Distribuição Parcial no âmbito da Oferta, caso não existam Pedidos de Reserva da Oferta e ordens de investimento para a subscrição da totalidade das Novas Cotas até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens, nos termos do Contrato de Distribuição e deste Prospecto, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimentos automaticamente cancelados. Em caso de cancelamento da Oferta, o Fundo, o Administrador, o Gestor e/ou os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridas pelos Investidores, sendo certo que, nesse caso, poderá ocorrer perda de oportunidade de investimento em outros ativos pelos Investidores.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores.

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

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

Conforme previsto Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 94 deste Prospecto, as Novas Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas, a divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de rendimentos *pro rata*, e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas do Fundo, sendo certo que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertada, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos da Oferta.

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

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade.

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

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

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

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais e das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial ou Instituição Consorciada, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) ou a(s) Instituição(ões) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento.

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição.

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Novas Cotas no Brasil pelos Coordenadores. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Coordenadores para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Demais riscos.

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

Informações contidas neste Prospecto.

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

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

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

7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

Tributação no nível da carteira do Fundo

Imposto de Renda

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

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

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

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

IOF/Títulos

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

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

Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil

Imposto de Renda

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

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

IOF/Títulos

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

Tributação dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil

Imposto de Renda

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

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

montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

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

IOF/Câmbio

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administração, escrituração, controladoria e custódia

A BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira 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.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R\$ 107.600.000.000,00 (cento e sete bilhões e seiscentos milhões de reais) distribuídos em 459 (quatrocentos e cinquenta e nove) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios.

O Administrador possui uma carteira aproximada de R\$ 17.900.000.000,00 (dezesete bilhões e novecentos milhões de reais) distribuídos em 66 (sessenta e seis) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: *shopping centers*, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, etc., conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Gestão

Perfil do Gestor



Quem Somos

- Fundada em 2006, a HSI é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário e crédito estruturado;
- Maior *Assets Under Management* imobiliário de capital privado na América Latina (PERE 2013 e 2016).

O que fazemos

- Investimentos em diversas classes de ativos imobiliários;
- Aquisições, desenvolvimento e gestão de plataformas operacionais;
- No crédito, mantemos concentração no *middle Market*.

Como abordamos os investimentos

- Praticamos *originação ativa*;
- Utilizamos processos de análise do mercado e do ativo combinado a diligência; e
- No *equity* buscamos rentabilidade no investimento por meio de posições controladoras que potencializam a criação de valor.

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

Fonte: Gestor.

Data Base: Setembro de 2020.

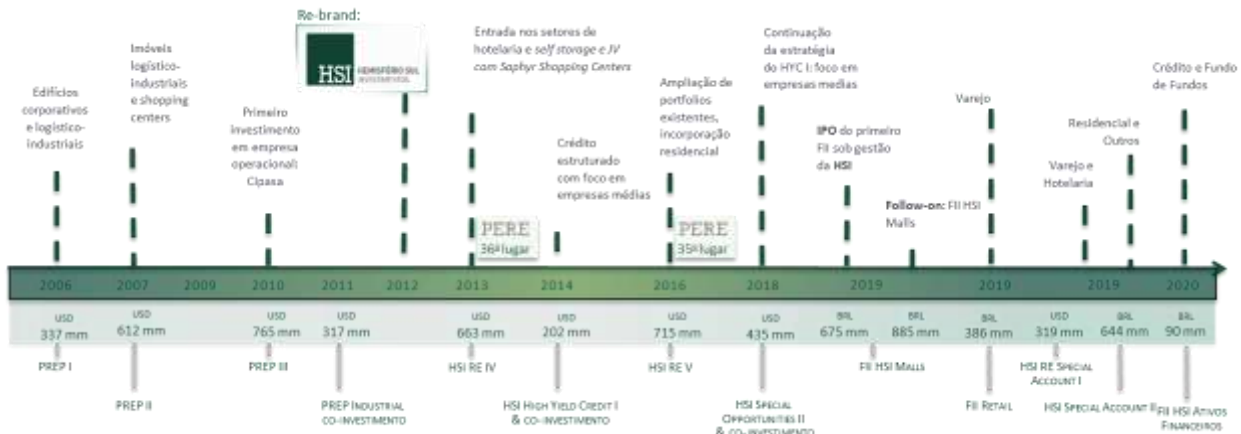
A HSI, tal como hoje opera, surgiu como a divisão de *real estate* da GP Investimentos, grupo que se tornou a Prosperitas Investimentos S.A. em 2006, e, posteriormente, a HSI – Hemisfério Sul Investimentos S.A. em 2012 e HSI – Hemisfério Sul Investimentos Ltda. em 2019. A HSI é uma gestora de recursos independente, que investe em diversas classes de ativo imobiliário, com foco no Mercado Imobiliário e Crédito Estruturado, por meio de aquisições, desenvolvimento e plataformas operacionais. Atuando como gestora de Fundos *Private Equity*, é focada em *Real Estate* e Crédito em território nacional. Nos anos de 2013 e 2016, foi reconhecida como a maior *Asset Under Management* na América Latina (PERE – *Private Equity Real Estate – 2013 e 2016*) e em 2016 como a 35ª (trigésima quinta) maior gestora do mundo (PERE – *Private Equity Real Estate – 2016*).

Originalmente dedicada exclusivamente à administração e gestão de recursos de investidores institucionais estrangeiros, inaugurou um novo capítulo de sua história em 2019, com a realização junto ao mercado brasileiro de duas ofertas públicas de cotas do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, por meio das quais foram captados R\$1.560.000.000,00 (um bilhão, quinhentos e sessenta milhões de reais).

Até o lançamento de seu primeiro fundo de investimento aberto para negociação em bolsa, o HSI Malls Fundos de Investimento Imobiliário, os investidores da HSI eram somente investidores institucionais internacionais de vários países, tais como, Estados Unidos da América, Alemanha, Suíça, Singapura e Emirados Árabes, representados por universidades/*endowments*, fundos soberanos, fundações, fundos de fundos, seguradoras, *family offices* e fundos de pensão. Com eles, a HSI captou mais de R\$ 12 bilhões. Hoje, além deste grupo de investidores institucionais, a HSI faz a gestão de investimentos para mais de 80.000 (oitenta mil) investidores locais.

A HSI constrói relacionamentos de longo prazo com investidores ou parceiros de negócio, e busca atuar com disciplina, dentro das melhores práticas do negócio. Aos investidores, a HSI busca oferecer experiência e agilidade na identificação de oportunidades e gestão dos investimentos. Aos parceiros de negócio, a HSI aporta compromissos e diálogo para construir a melhor solução na busca por geração de valor.

A linha do tempo abaixo ilustra os principais exemplos relacionados ao Gestor desde sua constituição:



Fonte: Gestor.

Data Base: Setembro de 2020.

Em operações de crédito, a HSI tem atuação concentrada no *Middle Market*. Com o conhecimento e a experiência de sua equipe, a HSI conduz a análise das potenciais empresas financiadas e das respectivas transações. A *expertise* da equipe amplia a visão e as perspectivas das empresas financiadas, na medida que lhes confere suporte e acesso a competências para o seu sucesso. A HSI realiza monitoramento ativo e constante dos investimentos, estabelecendo metas e favorecendo a disciplina financeira de tais empresas.

Na visão da HSI, suas operações de crédito estruturado da HSI têm representado uma opção financeira competitiva ao oferecido pelo mercado. Para que a operação seja corretamente estruturada, a partir das análises são realizados estudos e projeções de forma que suas fraquezas possam ser corrigidas e suas forças aprimoradas, reforçando sua capacidade de crescimento e maturação de negócios, com o apoio da equipe HSI, que conta com mais de 50 (cinquenta) profissionais.

Na área de *Real Estate*, a HSI cria valor no investimento por meio de posições controladoras, que a possibilita contribuir e buscar valor por meio de sua gestão ativa, e é especialista em alavancar operações imobiliárias através da criação de plataformas de investimento. O modelo de gestão é fundamental na qualidade do retorno destes investimentos, evidenciado por *track record* que reflete a força de ações em diversas áreas deste mercado: edifícios corporativos, galpões logísticos, *shoppings centers*, hotéis, incorporação residencial, loteamentos e *self-storage*.



Nota: 1 Private Equity Retail Estate (PERE) magazine;

2 Inclui desenvolvimento.

Fonte: Apresentação Shopping Tucuruvi, Libercon, Revista *Buildings*, Siila e Gestor.

Entre as principais características da HSI ao longo dos últimos 15 (quinze) anos estão: conhecimento do mercado, experiência no desenvolvimento de projetos e gestão de investimentos, combinados com a capacidade de antecipar as tendências do mercado e agilidade da tomada de decisões.

No setor logístico, em especial, a linha do tempo abaixo ilustra os principais exemplos relacionados ao Gestor desde sua constituição:



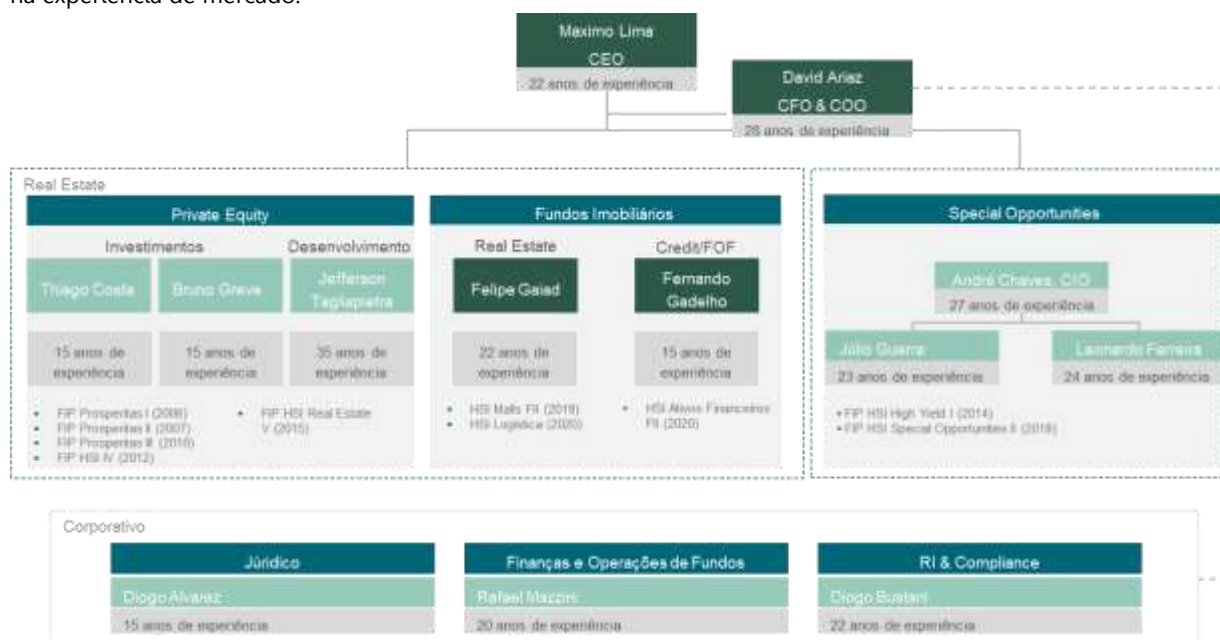
Fonte: Gestor.

Data base: Setembro de 2020.

A HSI possui experiente equipe interna de engenharia e arquitetura e histórico no setor logístico, tendo atuado em mais de 2,3 milhões de m² de área construída e 830 mil m² de área potencial para desenvolvimento.

Equipe

A equipe do Gestor, com mais de 50 profissionais, é estruturada de forma a promover estratégias de investimento baseadas na experiência de mercado.



Fonte: Gestor.

Data Base: Setembro de 2020.

Perfil da Equipe:

Na data deste Prospecto, as pessoas envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com a gestão do Fundo são as seguintes:

Maximo Lima
CEO
22 anos de experiência em Real Estate, Private Equity, M&A, crédito estruturado e administração.

BA em Economia, *University of Chicago*

Máximo Lima: À frente da HSI desde sua fundação, o Sr. Lima é responsável pelo planejamento estratégico da companhia e pela estratégia de investimento em *real estate*, tendo usado sua rede de contatos e sua experiência para formar um histórico positivo. Coordenou mais de 100 transações, dentre elas a criação da CLB, plataforma de galpões logísticos, e sua venda para a GLP, à época, a maior transação imobiliária do Brasil.

O Sr. Lima iniciou a sua carreira no setor de *hedge funds* em 1997, juntou-se ao banco de investimentos Wassertein Perella & Co., participando, em 1999, do *management buyout* da divisão de mercados emergentes. Retornou ao Brasil em 2000, sendo responsável pela estruturação das primeiras operações de securitização da Rio Bravo, operação até então incipiente no país. Em 2003, fundou a divisão de *real estate* da GP Investimentos com dois sócios, grupo que se tornou a Prosperitas, em 2005, e posteriormente a HSI, em 2012.



BA em Economia, UC Berkeley
MBA, University of Pennsylvania – The Wharton School

David Ariaz: Há 8 anos na HSI, o Sr. Ariaz é responsável pelo planejamento financeiro da companhia com enfoque nos fundos sob gestão e nas companhias investidas. Acompanha cada projeto através do relacionamento com conselhos de administração e coordena o compliance e a gestão de riscos dos fundos e da empresa, endossando cada transação. Conduz o relacionamento com grandes bancos e lidera as operações de alavancagem. Na área de crédito, supervisiona a estruturação de operações junto com os diretores, adequando o investimento ao perfil da empresa.

Antes de ingressar na HSI, estruturou e originou financiamentos imobiliários de mais de BRL 2 bilhões, e foi responsável por construir, à época, a maior plataforma de galpões logísticos do país, além de contribuir diretamente na profissionalização do mercado de financiamento imobiliário brasileiro. Foi sócio e CFO da Bracor Investimentos Imobiliários, e Diretor de Finanças Estruturadas e Asset Management da Brazilian Capital.



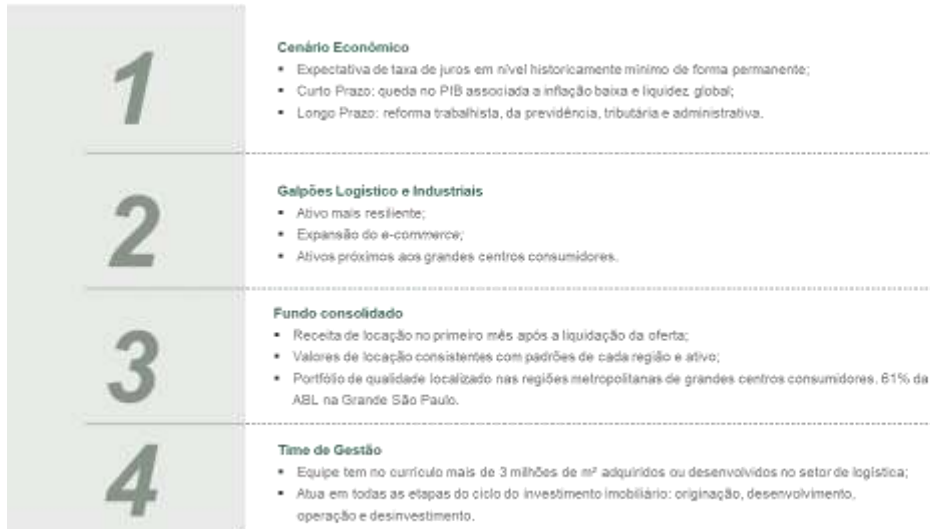
BA em Administração de Empresas, PUC Rio de Janeiro
Mestrado em Finanças, Cass Business School

Felipe Gaiad: Há 14 anos na HSI, o Sr. Gaiad participou da execução de diversas transações, coordenando a equipe de investimentos em *real estate* e liderando os processos de análise e a contratação de novos negócios. Sua experiência inclui aquisições e desenvolvimento *greenfield* de ativos imobiliários, entre as quais, destacam-se: incorporação da torre comercial ECO Berrini (LEED Platinum, São Paulo); aquisição do portfólio de galpões da Bracor Investimentos Imobiliários, e posterior venda para a GLP; e a formação da *joint venture* com a Saphyr Shopping Centers e sua consolidação. Em 2019 conduziu o IPO do primeiro fundo imobiliário sob gestão da HSI. O Sr. Gaiad faz parte do conselho de administração da Saphyr, e participa ativamente das decisões estratégicas da companhia.

Antes de ingressar na HSI, o Sr. Gaiad trabalhou na tesouraria dos bancos Bozano Simonsen e Bank of America, negociando nas mesas de operações.

Tese de Investimentos

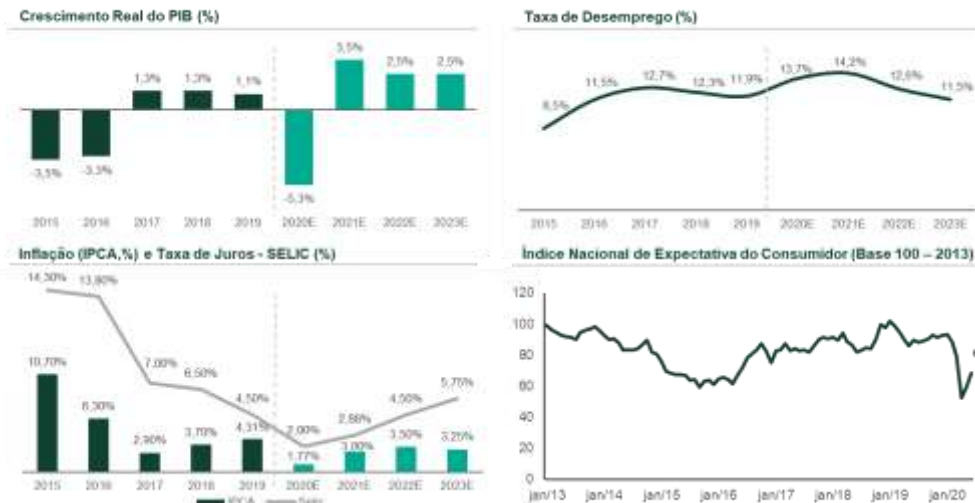
AS PREMISSAS E PROJEÇÕES ABAIXO NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU RESULTADOS FUTUROS OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS ABAIXO SÃO BASEADAS EM PROJEÇÕES DE MERCADO QUE PODEM SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES DOS RESULTADOS REAIS.



Fonte: Gestor.

Data Base: setembro de 2020.

Na visão do gestor, as taxas de juros se manterão em níveis historicamente baixos por um longo período, no curto o prazo a queda do PIB associada a inflação baixa e a liquidez global e no longo prazo, a pauta reformista do governo reforçam essa tese.



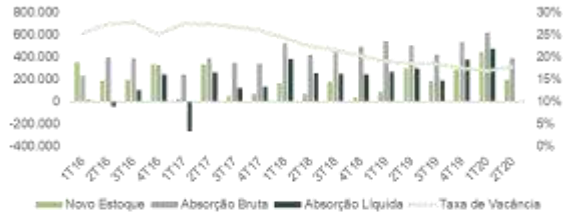
Fonte: Boletim Focus 28/08/2020, Ipeadata, IBGE, LCA.

Na visão do Gestor, o mercado de FII no Brasil é concentrado em três setores: Shoppings Centers, Corporativo e Logístico, de forma que o investimento em camadas e classes de ativos com menor disputa levam a melhores margens e possibilitam uma maior diversificação de riscos setoriais.

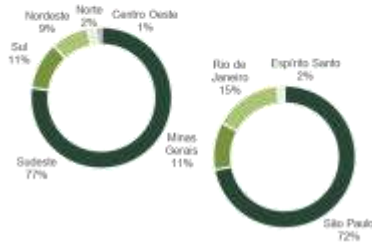
Ocupação Imóveis Logísticos



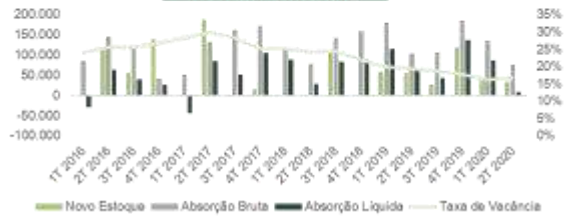
Vacância Logística



Estoque por Região

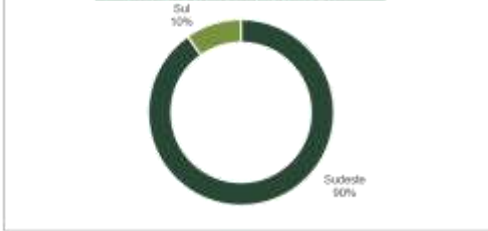


Vacância Regiões HSI Log



Fonte: Siila brasil.
Data Base: julho de 2020.

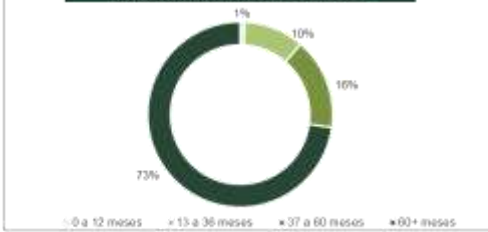
Receita Contratada por Região



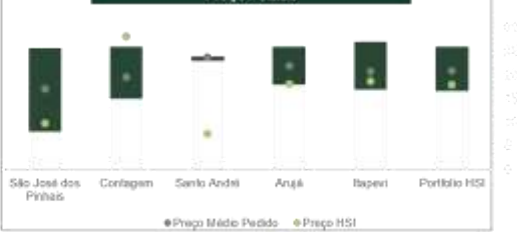
Receita Contratada por Locatário e Classe



Prazo Remanescente dos Contratos



Preço Pedido



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Relacionamento entre Administrador e o Coordenador Líder

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

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

Exceto pelo Comissionamento a ser pago em decorrência da Oferta, conforme previsto página 98 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga o Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Relacionamento entre Administrador e o Bradesco BBI

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

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

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

Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente

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

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

Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta e de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos geridos pelo Gestor, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado, de forma que o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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

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

Relacionamento entre o Gestor e o Bradesco BBI

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

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

Relacionamento entre o Gestor e o Auditor Independente

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente. O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente

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

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

Relacionamento entre o Bradesco BBI e o Auditor Independente

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

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

ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Comprovante de inscrição e de situação Cadastral

Contribuinte:

Conferir no campo de Identificação da Pessoa Jurídica e, se houver qualificação específica, inscricoes para o RFB e sua situação cadastral.

A informação sobre o prazo em que consta neste comprovante é a referida pelo contribuinte.

 <p align="center">REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA</p>		
IDENTIFICAÇÃO: CNPJ: 09.000.000/0001-91 MATRIZ		COMPONENTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL
RAZÃO SOCIAL: COMÉRCIO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA S.A.		
ENDEREÇO: AV. ANTONIO CARLOS DE SOUZA Nº 100 - JARDIM BELVALERIA - SÃO PAULO - SP		
INSCRIÇÃO ESTADUAL: 09.000.000/0001-91		DATA DE INSCRIÇÃO: 11/09/2015
TIPO DE REGIME DE TRIBUTAÇÃO: MEI - MESES		
CÓDIGO DE SITUAÇÃO CADASTRAL: 0000 - Inscrito e em situação regular		
DATA DE ABERTURA DO EXERCÍCIO FISCAL: 01/01/2015		DATA DE INSCRIÇÃO: 11/09/2015
CEF: 00000000	CPMF/CPMF+: 00000000	CPMF/CPMF-: 00000000
CATEGORIA DE CONTRIBUÍVEL: 00000000		DATA DE INSCRIÇÃO: 11/09/2015
ENDEREÇO COMPLETO: AV. ANTONIO CARLOS DE SOUZA Nº 100 - JARDIM BELVALERIA - SÃO PAULO - SP		
ENDEREÇO COMPLETO: AV. ANTONIO CARLOS DE SOUZA Nº 100 - JARDIM BELVALERIA - SÃO PAULO - SP		DATA DE INSCRIÇÃO: 11/09/2015
ENDEREÇO COMPLETO: AV. ANTONIO CARLOS DE SOUZA Nº 100 - JARDIM BELVALERIA - SÃO PAULO - SP		

Formulado pela Instrução Normativa RFB nº 1.024, de 01 de maio de 2015.

Atualizado em 27/03/2015 às 16:49:02 (data e hora de Brasília)



SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.
CNPJ/MP nº 62.318.407/0001-19

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
PRAT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/MP (em abstração)

Por este instrumento particular, o **SANTANDER SECURITIES SERVICES DTVM S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 404, 1º andar Bloco D, inscrita no CNPJ/MP sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada ao exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários pelo Ato Declaratório nº 11.015, de 29 de abril de 2010, na qualidade de instituição administradora ("Administrador"), resolve:

(i) Constituir um fundo de investimento imobiliário nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), em regime de condomínio fechado, que será denominado **PRAT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo");

(ii) Aprovar o regulamento do Fundo ("Regulamento"), que segue anexo ao presente instrumento de constituição ("Anexo I");

(iii) Designar o Sr. **Estêvão Wagner Carvalho**, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 27.820.894-0 SSP/SP e CPF nº 277.646.538-61, como diretor do Administrador responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;

(iv) Assumir a função de administração do Fundo, responsável pela prestação dos serviços de gestão, custódia, controladoria, distribuição e escrituração das cotas do Fundo;

(v) Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação de constituição do Fundo, bem como os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 472, para obter o registro automático de funcionamento do Fundo.

Estando assim deliberado este instrumento de constituição, vai o presente assinado em 1 (uma) via de igual teor e forma.

Laura Mai Alvim de O. São Paulo, 17 de fevereiro de 2018.

Administradora Especialista
Santander Securities Services


SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.
Administrador


BRUNO LUCAS PINHEIRO
Administrador Especialista

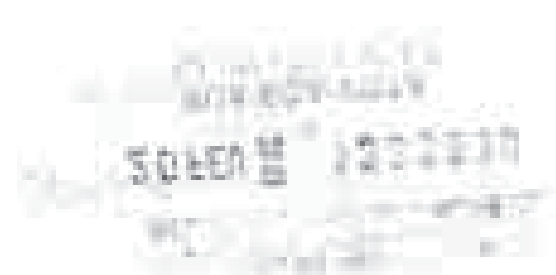
RUA BOA VISTA
Nº 316 - 2º ANDAR

20FEV 2018 133830



ANEXO I
REGULAMENTO DO
PRAT 10 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

REPUBLICA DE SÃO PAULO
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS
SECRETARIA DE REGISTRO DE VALORES MOBILIÁRIOS
RUA BOA VISTA
Nº 214-28 ANDAR
20FEV 2013 1338630



**REGULAMENTO DO
PRAT B FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº em obtenção**

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO FUNDO

1.1. O PRAT B FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”) é uma constância de recursos, constituído sob a forma de condomínio fechado (em que não é permitido o resgate das cotas), com prazo de duração indeterminado, sendo regido pelo presente regulamento (“Regulamento”) e pela legislação e regulamentação aplicáveis.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PÚBLICO ALVO

2.1. O FUNDO é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Cofistas”).

CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O FUNDO tem por objetivo investir mais de 2/3 (dois terços) de seu patrimônio em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), debêntures (“Debêntures”), cotas de fundos de investimento em direitos creditícios (“FIDC”), de cotas de fundos de investimento e de Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”). Adicionalmente, o FUNDO poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), a critério do GESTOR e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cofistas (“Política de Investimento”).

3.1.1. A cada nova emissão, o GESTOR poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as cotas a serem emitidas, o qual não representará a nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou registro de rentabilidade aos Cofistas por parte do ADMINISTRADOR ou do GESTOR.

3.2. Para consecução da Política de Investimento descrita acima, o FUNDO investirá seus recursos nos seguintes ativos (“Ativos”):

- a) CRI, com risco concentrado ou pulverizado;
- b) Debêntures, desde que se trate de emissões devidamente autorizadas nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- c) Cotas de FIDC, que tenham como ativos subjacentes exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

RUA BOA VISTA
Nº 1338630
20FEV 2018
168

- (d) Cotas de fundos de investimento, cuja atribuição proporcionalmente seja permitida nos fundos de investimento imobiliário;
- e) LCI;
- f) LCE;
- g) LIJ;
- h) Cotas de FFI e
- i) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/16.

3.3. O FUNDO poderá manter a parcela de sua participação nas investidas em Ações particularmente aplicada nos seguintes ativos ("Ativos Financeiros"): (a) títulos nacionais; (b) títulos de crédito do Tesouro Nacional; (c) operações incompletadas com letras ou Ações Financeiras incluídas no alínea "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos de regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados no item "b" e "c" acima; e (e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

3.4. O FUNDO poderá comprar ou vender ativos, títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de compra ou venda sejam realizadas exclusivamente através de serviços contratados pelo BACEN ou pela CVM ou por seu próprio sistema de operações próprias.

3.5. Nos termos do Política de Investimento do FUNDO, poderão eventualmente comprar e vender de investimento do FUNDO ativos, providos com uma taxa ou taxa, e dívidas não em geral sobre governo (ou qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nos limites de: (a) exceções ou exceções de garantias relativas aos Ativos de titularidade do FUNDO e/ou (b) negociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do FUNDO.

3.6. O FUNDO terá o prazo de art. 2 (item) acima após a data de encerramento de cada oferta de cotas para responder a sua carteira de acordo com a Política de Investimento e com as Cláusulas de Compromisso estabelecidas neste Regulamento.

3.6.1. Caso o FUNDO não responder a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o GESTOR poderá, a seu exclusivo critério, realizar a alienação de Ativos e/ou de Ativos Financeiros ou promover a amortização das cotas.

3.7. Caso o FUNDO aceite proporcionalmente em valores mobiliários, devendo ser observadas as limitações de aplicação por cotista e por modalidade de ativos financeiros estabelecidas nos artigos gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desqualificação e reconqualificação de investimentos ("Cláusulas de Concentração").

3.7.1. No caso de investimento em CRI, quando mantido o patrimônio separado na forma de lei, deve manter das regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO poderá aplicar até 20% (dois por cento) de sua participação líquida por cotista, compreendendo-se nesse percentual a participação separada em questão, não se aplicando essas limitações de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do §2º do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/16.

3.7.2. Caso o FUNDO aceite proporcionalmente em valores mobiliários, e sob atendimento as disposições das regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO não poderá deter mais de 20% (dois por cento) de sua participação líquida em qualquer uma das ações de capital de empresas listadas no ADMINISTRADOR ou no GESTOR, exceto se tais ações estiverem desqualificadas regulamentares e de

20FEV 2019
 133859002
 SANTANDER SECURITIES SERVICES
 159

necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflitos de interesses, nos termos de regulamentação específica.

1.13. Caso o FUNDO investa predominantemente em valores mobiliários, e em conformidade ao disposto nos artigos gerais sobre fundos de investimentos, o FUNDO poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos nos casos de fundos de investimentos administrados pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou empresa a eles ligada, nos prazos das demais disposições regulamentares e de responsabilidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflitos de interesses, nos termos de regulamentação específica ou forma permitida na regulamentação específica.

1.14. O GESTOR será documentalmente responsável e responsabilizado pelos Ativos e dos Ativos Financeiros do caixa do FUNDO, cabendo-lhe prestar todos os atos que pretendia executar no cumprimento da Política de Investimentos estabelecida neste Regulamento, sob o rubrica O GESTOR também comprometerá formal de concentração em nenhuma outra específica, respeitadas eventuais limitações que venham a ser aplicáveis por conta de existência de concentração de participações líquidas do FUNDO em valores mobiliários.

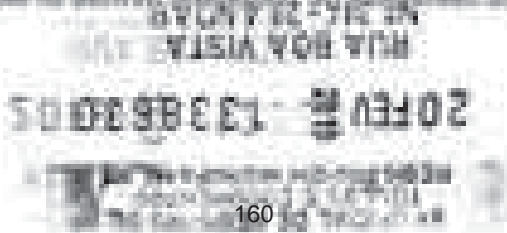
1.15. O valor de aquisição dos Ativos e Ativos Financeiros do FUNDO poderá ser feito em empresas por um lado e/ou derivado, exclusivo e caso, conforme definido pelo GESTOR, e sem exclusão criativa, em todo operação de Ativos e Ativos Financeiros pelo FUNDO, observando que, na determinação de preço e/ou derivado, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

1.16. Os Ativos e os Ativos Financeiros serão qualificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de matrícula e mercado) e de acordo com o manual de qualificação adotado pelo CUSTODIANTE, disponível para consulta na sua página na rede mundial de computadores (<http://www.Santander.com.br>), ou pela instrução que venha a substituir o CUSTODIANTE, na prestação dos serviços de custódia para o FUNDO.

1.17. Os Ativos e os Ativos Financeiros de titularidade do FUNDO devem ser registrados, custodiados ou mantidos em nome de depósito diretamente em nome do FUNDO, conforme o caso, em nome específico aberto na Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pelo B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (B3) ou em instituições ou entidades autorizadas e praticas de acordo com o BACEN ou pelo CVM, ou em qualquer as operações do FUNDO em nome de fundos de investimentos.

1.18. Para fins de implementação da Política de Investimentos, o titular ou ADMINISTRADOR e o GESTOR, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do FUNDO:

- (a) assumir compromissos, adquirir títulos bancários ou altri valores em Conformidade com qualquer modalidade;
- (b) assumir ou efetuar compromissos;
- (c) prestar fiança, aval, nome contra nome ou qualquer ou sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (d) aplicar em qualquer operação expressa ou não;
- (e) aplicar recursos em operações de caixa do próprio FUNDO;
- (f) assumir (ou assumir) sobre os ativos, compromissos ou participações do FUNDO;



- (ii) realizar operações com ações estrangeiras em instituições operacionais não previstas na regulamentação;
- (iii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados regulamentados autorizados pela CVM, ressalvadas as operações de distribuição pública, de exercício de direitos de preferência e de conversão de debêntures em ações, de emissão de notas de subordinação, nos casos em que a CVM tenha concedido prorrogação expressa autorizada;
- (iv) 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 da participação líquida do FUNDO;
- (v) praticar qualquer ato de ilicitude;

2.18.1. A redação prevista no inciso "v)" acima não impede a operação, pelo FUNDO, de realizar sobre os seus ativos toda e qualquer operação legalmente autorizada em seu regime ou parâmetros do FUNDO;

2.18.2. O FUNDO não está obrigado a aderir às aplicações em ações de fundos de índice negociadas em mercados regulamentados e nos casos de fundos de investimentos cujo contrato seja guiado por resolução não ligada ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR do FUNDO, exceto se referidas como foram demandadas a investidores profissionais;

CLÁUSULA QUARTA – DOS RISCOS

4.1. O risco inerente à Política de Investimentos do FUNDO não constitui promessa de rentabilidade e o Cliente entende os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, assim da possibilidade de ocorrerem perdas e eventual necessidade de aporte adicional de recursos no FUNDO;

4.2. A rentabilidade dos ativos não coincide com a rentabilidade dos Ativos ou dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do FUNDO em decorrência dos encargos do FUNDO, das diversas incidências sobre os recursos investidos e da forma de operação de todos os ativos que compõem a carteira do FUNDO;

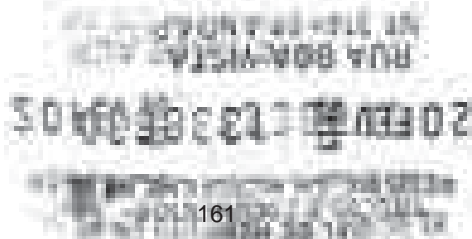
4.3. As aplicações realizadas no FUNDO não possuem com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de qualquer empresa prestadora de serviços financeiros, de qualquer instituição de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC;

4.4. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não possuem nenhuma responsabilidade por qualquer resultado negativo na rentabilidade do FUNDO, decorrente dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, por eventual promessa em caso de liquidação do FUNDO ou registro de nota com valor reduzido, sendo o ADMINISTRADOR e o GESTOR responsáveis das operações por perdas ou prejuízos resultantes de compravenda entre os má-fé de sua parte, respectivamente;

4.5. O FUNDO e seus Colaboradores não oferecem, principalmente, aos seguintes riscos:

- a) Riscos de Mercado;

Os valores dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO são sujeitos às variações



desenvolvimento das operações de compra e venda nos mercados, bem como das taxa de juros e das mudanças de suas condições. Nos casos em que houver queda do valor das ações, o patrimônio líquido do FUNDO poderá ser afetado negativamente.

h) Riscos Macroeconômicos Relevantes

O FUNDO está sujeito, direta ou indiretamente, às flutuações e mudanças das expectativas de inflação e valores nominais, que são afetadas principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Outros fatores, tais como a ocorrência no Brasil ou no exterior, de fatos representativos ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que envolvam o sistema produtivo e financeiro de forma relevante e mercado financeiro e/ou de capitais brasileiros, incluindo eventos tais como de juros, eventos de desvalorização de moeda e mudanças legislativas, os quais poderão resultar em prejuízos para os cotistas. Não será devida pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo o ADMINISTRADOR e o GESTOR, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas tenham qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer de tais eventos.

i) Riscos Relativos ao Preço de Compra Indeterminado

Considerando que o FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é possível o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do FUNDO. Caso os Cotistas desistam pelo desinvestimento no FUNDO, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observando que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços inferiores ao preço das cotas.

j) Riscos de Liquidez e Descontinuidade de Investimentos

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínio fechado, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos e/ou Ativos Financeiros do FUNDO podem passar por períodos de dificuldade de conversão de valores de compra e venda, ocasionando perdas devido à impossibilidade de realização imediata. Nesse sentido, o ADMINISTRADOR poderá enfrentar dificuldade de liquidez na negociação dos Ativos e/ou Ativos Financeiros pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o FUNDO poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a transição negativa dos Ativos e/ou Ativos Financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do FUNDO. Na hipótese de o patrimônio líquido do FUNDO ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do FUNDO e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a compra das cotas dos Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do FUNDO. Em ambas as situações, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros envolvidos quando da liquidação do FUNDO.

k) Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo FUNDO são constituídos a prazo pré-fixado ou pós-fixado, envolvendo condições distintas de pré-pagamentos. O FUNDO tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para reduzir o risco de variações resultantes desta descontinuidade, mas a contratação pelo FUNDO, dos instrumentos derivativos, bem como poderá ocasionar

SOBRE
O FUNDOS DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

SOBRE
O FUNDOS DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

negativa no valor de um patrimônio líquido superior igual ou inferior a um determinado nível fixado unilateralmente. A ocorrência desta tipo de operação não deve ser considerada como uma garantia do FUNDO, do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, de qualquer natureza ou de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, de remuneração das cotas do FUNDO. A ocorrência de operações estruturadas poderá resultar em perdas para o FUNDO e para os COTISTAS.

f) Risco de Investimento em Ativos Financeiros e em Fundos Investidos

O FUNDO poderá investir em Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo nível de volatilidade, podem afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO. Adicionalmente, os resultados negativos e parte dos investimentos em Ativos Financeiros serão afetados de forma abstrata à ocorrência dos resultados auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (uma e duas vezes) e cinco décimos por cento) e IUP) (quanto por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO.

Adicionalmente, pode não ser possível para o ADMINISTRADOR identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo FUNDO, que poderia gerar perdas para o FUNDO, sendo que, nesse hipotese, o ADMINISTRADOR e/ou GESTOR não responderão pelas mesmas consequências.

g) Risco de Concentração de Carteira

Caso o FUNDO invista proporcionalmente em valores mobiliários, derivativos ou relacionados ao mesmo de aplicação por natureza e por localidade de ativos financeiros estabelecidos nos regras gerais sobre fundos de investimentos, aplicando-se os regras de diversificação, e consequentemente na rentabilidade. O risco de aplicação no FUNDO está intimamente relacionado com a concentração de carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será o chance de o FUNDO sofrer perdas potenciais.

No risco de concentração de carteira englobam, ainda, os hipotese de inadimplemento de emissão de Ativos em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo de totalidade do capital comprometido pelas Carteira.

h) Riscos de Preço

Os Ativos objeto de investimento pelo FUNDO são aplicações, proporcionalmente, de moedas e juros países que possuem baixo ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de base para os fins de contabilidade do FUNDO é realizado via margens e mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO têm um valor calculado através da margem e mercado.

Desta forma, a rentabilidade da margem e mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do FUNDO, quando os cálculos de patrimônio líquido desse, pode sofrer resultados negativos no valor das cotas, cujo cálculo e realização mediante a divisão do patrimônio líquido do FUNDO pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo que hipotese de os Ativos e/ou Ativos Financeiros não referirem resultados positivos de sua pagamento de juros e principal, os juros do prazo de duração do FUNDO, os custos de aquisição do FUNDO poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na rentabilidade das cotas pelo investidor que, após pelo investimento em cotas do FUNDO.

RUA BOA VISTA

20 FEB 2019 13:38:30

i) Risco de Crédito

Consiste no risco de os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações do FUNDO não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o patrimônio líquido do FUNDO poderá ser afetado negativamente.

Considerando que o FUNDO investirá predominantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o FUNDO poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do FUNDO.

j) Risco Relacionado às Garantias Anteladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou exatidão das garantias vinculadas respectiva emissão 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 ou exatidão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo FUNDO, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atribuídas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no FUNDO.

k) Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelas Cotas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do FUNDO, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido. 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 apontem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Desta forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao FUNDO, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo ADMINISTRADOR antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o FUNDO venha a ser eventualmente condenado. O ADMINISTRADOR, o GESTOR e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não 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 dos direitos, garantias e prerrogativas do FUNDO, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o FUNDO poderá não dispor de recursos suficientes para amortização e, conforme o caso, o

RUA BOA VISTA, 133
20 FEVEREIRO 2015
13388-000

região, ou medida corretiva nacional, de sua conta, levando, portanto, a possibilidade de as Cotas do mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

ii) Risco de Desemparelhamento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que cause o desemparelhamento passivo involuntário, a CVLH poderá determinar ao ADMINISTRADOR, sem prejuízo das possibilidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) substituição da administração ou da gestão do FUNDO, ou de ambos; (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 de eventos previstos no item "iii" acima, não há outra garantia que o preço de venda das Ações e das Ações Futuras do FUNDO será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os valores correspondentes relativos às cotas em outros investimentos que possuam rentabilidade igual ou superior àquela obtida pelo investimento nas cotas do FUNDO.

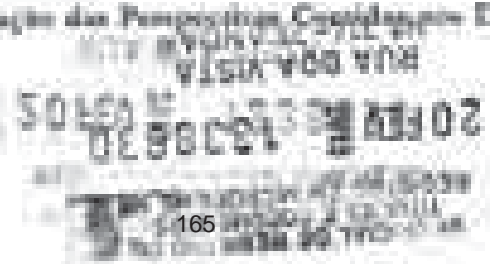
iii) Risco de não Concentração da Oferta das Cotas da 1ª Emissão (e de Emissões Novas, Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Preços Vinculados

Na ausência da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO e de quaisquer novas ofertas de cotas subsequentes, existe a possibilidade de liquidação do FUNDO caso não seja realizado o resgate de cotas equivalentes ao patrimônio líquido inicial sendo que, no caso de eventual novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o FUNDO ter um patrimônio líquido inferior ao que se esperava em cada oferta.

Assim, caso o patrimônio líquido inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequentes), o ADMINISTRADOR só poderá, em conformidade com o regulamento das cotas, (i) o valor atualizado dos documentos de respectiva oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/intercâmbio, sendo que, na 1ª emissão, o FUNDO será liquidado. Neste caso, em razão das regras de mercado, do preço de venda, bem como da liquidação do FUNDO não conseguir garantir os recursos líquidos no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ações cuja rentabilidade seja menor que a dos preços do FUNDO, os investidores que tenham adquirido cotas em âmbito de cada oferta do FUNDO poderão eventualmente receber um valor inferior àquilo por eles contratado, o que poderá resultar em um prejuízo líquido para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento das parcelas pelos investidores que tenham sido representados através de subscrição cancelada, em qualquer das hipóteses previstas nos documentos de oferta das cotas e este assunto ao referido tratamento pelo FUNDADA, dos respectivos valores documentais de liquidação ou do preço das Ações e das Ações Futuras adquiridas pelo FUNDO com os recursos documentais de subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tal valor poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que têm direito em razão do cancelamento de sua ordem de subscrição.

iv) Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas



Os prospectos, conforme aplicável, incluem ainda conteúdos, quando forem disponibilizados, informações acerca do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, que envolvem riscos e incertezas.

Atada a este tópico, sempre deverão ser a sustentabilidade dos ativos de consumo do FUNDO em perspectiva para um horizonte de longo prazo, cuja sustentação está sujeita a uma série de fatores de risco e de flutuação de valores econômicos e financeiros.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, de um mercado de atuação e atuação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do FUNDO seja consistente com suas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir substancialmente das realidades incluindo nos prospectos, conforme aplicável.

ii) O Fundo Poderá Realizar a Limitação de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista na Redução da Rentabilidade

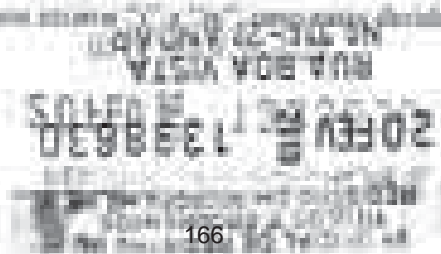
O FUNDO poderá captar recursos adicionais nos futuros meses de certos momentos de crise por necessidade de capital ou para aquisição de novas ações. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do FUNDO não estabelece um prazo fixado de preferência na submissão de cotas. Adicionalmente, a sustentabilidade do FUNDO pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes de emissão de novas cotas são utilizados inicialmente nos serviços de Política de Investimentos.

iii) Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações e Serviços Prestados pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de deliberações gerais de Cotistas somente serão deliberadas quando alcançadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependem de quórum qualificado sejam impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tal assembleia geral de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode resultar, dentre outros prejuízos, a limitação atuante do FUNDO.

iv) Risco de Governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas, exceto se as mesmas matérias mencionadas foram em outros Cotistas ou mediante aprovação expressa de maioria dos demais Cotistas na próxima Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumentos de prospectos que se referem especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dá a possibilidade de voto: (i) o ADMINISTRADOR ou o GESTOR, (ii) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, (iii) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários, (iv) os prestatores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários, (v) o Comitê, ou qualquer de deliberações relativa à gestão de avaliação de bens de sua propriedade que concorrem para a formação de parâmetros do FUNDO, e (vi) o Comitê não somente não conflitam com o do FUNDO, tal exercício de voto pode trazer prejuízos ao próprio fundo ou aos demais Cotistas, caso seja decidido alguma coisa.



a) Risco Regulatório

As normas elaboradas e/ou interpretações das normas em lei aplicáveis ao FUNDO e/ou aos Corretoras, tanto pela CVM quanto por regulamentações específicas a cada segmento de mercado (Previsão, Seguro, Mercado de Seguros Social, Derivativos, etc.), incluindo, mas não se limitando, aquelas referentes a tributos e às regras e condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao FUNDO e/ou aos Fundos Investidores, como, por exemplo, eventual impacto do preço das Ações ou das Ações Financeiras e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo FUNDO, além como a possibilidade do FUNDO se desfazer de ativos que de outra forma permaneceriam em sua carteira.

a) Risco Tributário

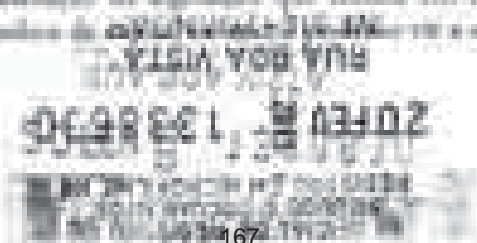
A Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimentos imobiliários devem distribuir, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) dos lucros auferidos em uma reunião, aporados segundo o regime de caixa, em favor dos titulares ou beneficiários inscritos em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham prazo incorporado, construído ou sobre, ainda que de longo, exclusivamente ou em conjunto com pessoas e/ou relacionados, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) dos seus recursos pelo fundo, estará se à tributação aplicável às pessoas físicas para fins de incidência da tributação corporativa e sobre o IRPJ, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os resultados e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Físico na Forma de Anuidade com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas físicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cédulas de fundos de investimentos imobiliários admitidos exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de bolsa organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele devido na fonte pelo FUNDO quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Anexo de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pelo imposto de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 7º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.150, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Físico na Fonte e na Declaração de Anual Anual das Pessoas Físicas em relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Corretor pessoa física, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) o Corretor pessoa física não seja titular de momento algum os recursos a 10% (dez por cento) dos recursos do FUNDO; (ii) as respectivas partes não auferirem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; (iii) o FUNDO não seja investidor de, ou residente, no respectivo Corretor; e (iv) se certo, quando admitido e negociado no mercado secundário, sendo negociado exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de bolsa organizado. Desta forma, caso seja realizado uma distribuição de rendimentos pelo FUNDO em qualquer momento em que um resposor - seja cotista ou não - estiver, os Corretoras serão sujeitos à tributação à eles aplicável, no termos da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso exista alteração na legislação que resulte em alteração no regime de renda fixa, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos em aplicações de renda fixa em títulos de renda



distribuição aos Cotistas, ainda que a operação de resgate pelo FUNDO tenha ocorrido anteriormente à realização da liquidação.

Assim, o FUNDOS não assume qualquer responsabilidade decorrente da atuação dos investidores, emissoras de títulos, corretoras, administradoras, incorporadoras, incorporações diversas da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a entrega de declarações fiscais, mantendo o FUNDO em sua Conta e todos exclusivamente sob prazos estabelecidos.

ii) Risco de Potencial Conflito de Interesses

Devido que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e os COTISTAS derivados de mais de 10% (dez por cento) das ações do FUNDOS e entre o FUNDOS e o representante do Comitê de Supervisão de Operações, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo II da Instrução CVM nº 472/08. Quando da formalização de sua atuação no Brasil, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das ações do FUNDO, das seguintes atividades pertencentes ao sistema regulamentado financeiro do ADMINISTRADOR: (i) o GESTOR, para prestação dos serviços de gestão do FUNDO e (ii) o administrador lida e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de ações do FUNDO. Desta forma, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizem situações de conflito de interesses efetivo, ou potencial, e que pode causar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

iii) Liquidez Residual das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de ações de fundos de investimento estruturados operando sobre liquidez é não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos Cotistas sua liquidação, caso estas decidam pelo desinvestimento. Desta forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos no caso de venda das cotas, caso estas não sejam a liquidez para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de desinvestimento do beneficiário de distribuição de investimentos, de distribuição adicional de investimentos ou de encerramento de principal e a data de efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

iv) Risco Relativo à Concentração e Polverização

Podem ocorrer situações em que um único Cotista tenha a volumosa parcela substancial de cotas, passando tal Cotista a deter uma posição e consequentemente concentrada, fragmentada, assim, a posição dos demais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista representado em função de suas interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários, observada a falta de oferta prevista no Prospecto de cada emissão do FUNDO, conforme o caso.

v) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no FUNDO implica a possibilidade não apenas a que o FUNDO seja sujeito, em suas operações, a riscos inerentes aos ativos. Em razão disso, o FUNDO pode sofrer consequências de ordem do FUNDO, assim como de natureza não financeira, tais como, alterações, guerras, revoluções,

20 FEVEREIRO 2015

realizadas nos seguintes aspectos: nos Aspectos A ou nos Aspectos Financeiros, incluindo respostas a eventuais solicitações dos Aspectos Financeiros, situações de política tributária, decisões judiciais em âmbito de ADMINISTRADOR, incluindo situações de gerenciamento de riscos das aplicações do FUNDO, não há qualquer garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter um desempenho reduzido.

vi) Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Elevar o Aporte de Capital

Devido à natureza do FUNDO, assim o caso de o FUNDO vir a ter patrimônio líquido negativo a qualquer tempo que leve o FUNDO a assumir um patrimônio líquido negativo advindos de obrigações de os Cotistas aportarem capital ao FUNDO, assim a assembleia geral de Cotistas assim descrita e na forma prevista na Regulação, de forma que em alguns casos possam ser necessários recursos suficientes para pagar com suas obrigações financeiras. Não há como assegurar o aumento de capital que os Cotistas podem vir a ter obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o FUNDO passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

vii) Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal tem competência direta a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.034, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos tributáveis dos CRI, das LCI e das LH advindos pelas famílias de investimentos imobiliários que resultam a determinação respectiva qualificar-se-ão isentos do imposto de renda.

Trentadas alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como através de alteração dispositiva do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, as LCI, as LH e as LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO.

viii) Riscos Relativos ao Setor de Seguradora Imobiliária e às Companhias Seguradoras

A Medida Provisória nº 1158-N, de 24 de agosto de 2009, em seu artigo 7º, estabelece que "as pessoas que constituírem e atuarem em a seguradora, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não poderão sofrer em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "estas pessoas permanecerão responsáveis pelos débitos de natureza e incidência dos bens e dos rendimentos de natureza patrimonial, em especial em sua natureza fiscal, inclusive os que tenham sido objeto de recuperação em situação".

Apesar de as companhias seguradoras emissoras dos CRI atualmente incluírem alguns benefícios sobre os rendimentos imobiliários que resultam de letras e títulos dos CRI e demais ativos integrantes das respectivas carteiras separadas, por meio de setores de securitização, caso ocorra a extinção ou o encerramento parcial ou definitivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista de companhias seguradoras poderão ser prejudicados pelo fato dos CRI em investimento dos credores imobiliários que compõem o fundo dos CRI não serem isentos de tributação.

Portanto, caso a administração não tenha uma obrigação líquida, preferencialmente em moedas fortes, em ativos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos portfólios separados, poderá vir a ser afetado para a liquidação de tais produtos, afetando a capacidade de atendimento de liquidez das obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, a respectiva Ação Equitativa do patrimônio do FUNDO.

aa) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento em Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento em amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desequilíbrio do caixa do FUNDO em relação ao cenário de amortização. Nessa hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo GESTOR de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Dessa maneira, o GESTOR poderá não conseguir reaver em seu ativo realizado com a mesma rentabilidade baseada pelo FUNDO, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do FUNDO e a rentabilidade dos ativos do FUNDO, não sendo devolva pelo FUNDO, pelo ADMINISTRADOR, ou pelo GESTOR, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência disso não.

ab) Risco Relativo à Insolvência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadram na Política de Investimentos

O FUNDO poderá não dispor de recursos de Ativos e/ou de Ativos Financeiros suficientes em um momento qualquer, a critério do GESTOR, que atuando, no momento de aquisição, à Política de Investimentos, e, considerando que o regulamento do FUNDO não estabelece prazos para resqumbramento do caixa de investimentos do FUNDO à Política de Investimentos descrita no regulamento, o FUNDO poderá enfrentar dificuldades para cumprir suas responsabilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros. A ausência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo FUNDO poderá impactar negativamente a rentabilidade dos ativos, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade dos tais ativos em análise, inclusive a possibilidade de principal antecipado dos ativos, a critério do GESTOR.

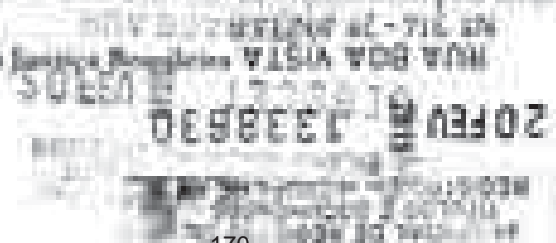
ac) Risco de Insuficiência de Operações de Mercado Equivalente para fim de Determinação de Ação e/ou Estratégia Aplicável ao Preço de Aquisição

O preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pelo FUNDO poderá ser afetado por falta de liquidez para um ativo e/ou estratégia, considerando as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas ações do GESTOR, para determinar o ativo e/ou estratégia aplicável ao preço de aquisição. Nesse caso, o GESTOR deverá utilizar-se de critérios que julgar mais adequados no caso em questão.

ad) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito de primeira análise dos ativos do FUNDO, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo GESTOR, e, nos próximos meses anteriores ao caixa do FUNDO o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo GESTOR, que é empresa do grupo do ADMINISTRADOR, criando, portanto, risco de potencial conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ser a oportunidade e oportunidade esperada, o que poderá afetar adversamente a liquidez de investimentos pelo investidor.

ae) Risco de Manutenção de Liquidez Regular



O FUNDO poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos investidos e ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da natureza do sistema judicial brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o FUNDO obtém resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e/ou Ativos Financeiros e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do FUNDO, na rentabilidade dos investidos e no valor de resgate das cotas.

ii) Risco Relativo à não Substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do FUNDO, o GESTOR poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o ADMINISTRADOR poderá sofrer intervenção e/ou legislação extrajudicial ou falência, a pedido do BAIEN, bem como outras circunstâncias, detalhadas no Regulamento de suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento. Caso tal substituição não ocorra, o FUNDO será liquidado antecipadamente, o que pode ocasionar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

iii) Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo FUNDO são administrados pelo ADMINISTRADOR e geridos pelo GESTOR, portanto os resultados do FUNDO dependem de uma administração/gerência adequada, a qual possui todos os riscos inerentes operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os riscos inerentes dos Ativos e dos Ativos Financeiros serão recebidos em nome comum do FUNDO. Na hipótese de intervenção ou legislação extrajudicial de instituições financeiras em que é realizada a retenção como credor, os riscos inerentes dos Ativos e dos Ativos Financeiros já depositados poderão ser desapropriados, podendo somente ser recuperados pelo FUNDO por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, ocasionando prejuízos ao FUNDO e aos Cotistas.

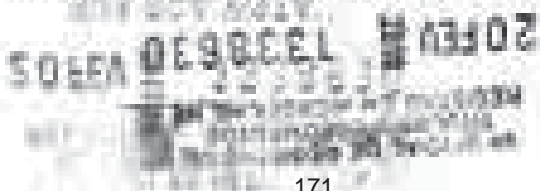
iv) Classe Única de Cotas

O FUNDO possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, privilegiada ou subordinação entre as Cotas. O patrimônio do FUNDO não conta com cotas de classes subordinaadas ou qualquer mecanismo de priorização de suas cotas ou Cotas.

v) O Investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas Poderá Promover a Rotação da Liquidez no Mercado Secundário

A participação na oferta de investidores que sejam pessoas vinculadas pode ser um objeto aditivo de liquidez das cotas no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas cotas fora de circulação. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não têm como garantir que o investimento em cotas por pessoas vinculadas não ocasionará em que as referidas pessoas vinculadas não optando por manter suas cotas fora de circulação.

14. A seguir são listados de forma resumida as que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontradas descritas no Informe Anual/Operacional em conformidade com o Anexo IV-V da Instrução CVM nº 413/08, devendo os cotistas investidores ler atentamente o referido documento.



CLÁUSULA QUINTA – DA ADMINISTRAÇÃO E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

5.1. O FUNDO é administrado pela SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Armador Barros, 474, 1º andar Bloco D, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.318.497/0001-19, e credenciado na CVM para a administração de carteiras conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2000 (“ADMINISTRADOR”).

5.2. O FUNDO é gerido pelo ADMINISTRADOR, acima qualificado (“GESTOR”).

5.3. Os serviços de custódia, tesouraria, controladoria e processamento dos ativos financeiros integrantes da Carteira do FUNDO serão realizados pelo ADMINISTRADOR (“CUSTODIANTE”).

5.4. Os serviços de escrituração das cotas e emissão do FUNDO serão realizados por instituição devidamente credenciada perante a CVM para o exercício da função de escriturador (“ESCRITURADOR”).

5.5. A distribuição das cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das cotas.

5.6. A auditoria independente das informações financeiras do FUNDO será realizada por empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria (“AUDITOR”), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizarem a sua contratação.

5.7. Os serviços de formador de mercado para as cotas poderão ser contratados para o FUNDO pelo ADMINISTRADOR, mediante solicitação do GESTOR, e independentemente da realização de assembleia geral, observado o quanto disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

5.8. Independentemente de assembleia geral de cotistas, o ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO e por recomendação do GESTOR, poderá, desde que preservado o interesse dos Cotistas, destinar e substituir os demais prestadores de serviços do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de descumprimento perante a CVM para a prestação dos respectivos serviços ou de falta ou descumprimento em relação aos serviços prestados.

5.9. É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do FUNDO:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) vender à prestação as cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (iii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; e
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, o FUNDO e o GESTOR ou controlador

20 FEV 2019 13:36:30

RECIBO DE RECEBIMENTO DE VALORES MOBILIÁRIOS
INSTITUIÇÃO: SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.
CNPJ: 62.318.497/0001-19

responsabilidade, proferidas a título, entre o FUNDO e o responsável de Contas Intermediárias sob o F de artigos 10 da Instrução CVM nº 472/06, em nome o FUNDO e o responsável.

CLÁUSULA SEXTA – DA REMUNERAÇÃO E DEMAIS ENCARGOS

6.1. Pela prestação dos serviços de administração do FUNDO, incluindo os serviços de administração propriamente dita e os demais serviços indicados na Cláusula Quinta acima, com exceção dos serviços de custódia, de auditoria independente, de distribuição de cotas e de fechamento de mercado, o FUNDO pagará uma remuneração equivalente a 0,1% (zero vírgula um por cento) ao ano, incidendo sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base no valor das cotas do FUNDO divulgada pelo B3 (“Taxa de Administração”).

6.1.1. Taxa de Administração será provisionada por dia útil, mediante débito de taxa anual por 312 (cento e cinquenta e dois) dias, correspondendo a paga mensalmente ao ADMINISTRADOR, por período mensal, até o 7º (setimo) Dia Útil de cada subseqüente ao dos serviços prestados.

6.1.2. Taxa em dias úteis Regulamenta, entende-se por “dia útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja negociação no B3.

6.1.3. Para fins dos cálculos da Taxa de Administração, no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das cotas, utilizar-se-á o valor de parâmetro líquido do FUNDO.

6.1.4. O FUNDO poderá também aplicar seus recursos em fundos de investimento que adotem taxa de performance, positiva e variável.

6.2. Não haverá cobrança de taxa de performance no FUNDO.

6.3. Constituirão encargos que poderão ser debitados diretamente do FUNDO as seguintes despesas:

- (i) taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais em decorrência que incidam ou venham a incidir sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- (iii) gastos com correspondência, impressões, expedição e publicação de relatórios e demais documentos de interesse do FUNDO e dos Cotistas, incluindo comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/06;
- (iv) gastos de distribuição primária das cotas, bem como com sua registro para negociação em mercado regulado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas de auditoria independente;
- (vi) consultorias e assessoramentos, pagas sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas referentes a compra, venda, liquidação ou cancelamento dos títulos que compreendem o patrimônio do FUNDO;
- (vii) honorários advocatícios, custos e despesas correlatas incidentes no âmbito das atividades do FUNDO, em parte ou em sua totalidade, inclusive o valor de eventual custódia de que seja eventualmente imposta ao FUNDO;
- (viii) gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prêmios não cobertos por apólice de seguro, desde que não decorram diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR ou do GESTOR ou emissão de uma respectiva função;

RUA BOA VISTA
1339630
20FEN
1339630

- (iii) gastos relativos a comunicações, factos, interpretações, vícios, manifestações ou liquidação do FUNDO e realização de assembleias gerais;
- (iv) gastos decorrentes de avaliações técnicas dos ativos e passivos do FUNDOS incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na regulamentação em vigor;
- (v) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de ativos integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (vi) taxa de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada e administração das operações ou assessoramento de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO; exploração de direitos de preferência e renúnciação dos respectivos investidores e de Ganhos de Mercado, assim como eventuais gastos com advogados para o constituintes dos Ativos e Ativos Financieiros e passivos do FUNDO;
- (viii) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (ix) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 28 da Instrução CVM nº 472/05, e
- (x) taxa de consulta de títulos ou valores mobiliários que integram o patrimônio do FUNDO.

6.4. Qualquer despesa não prevista como encargos do FUNDO correrá por conta do ADMINISTRADOR, devendo ser paga de imediato, inclusive as despesas relacionadas à constituição de Conselho Consultivo por iniciativa do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, se o caso, podendo os membros indicados ser remunerados com parcela da Taxa de Administração.

6.5. O ADMINISTRADOR poderá estabelecer que parcela da Taxa de Administração seja paga diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o comitê das partes não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que ocorrerá a repatriação do ADMINISTRADOR o pagamento das despesas que ultrapassarem esse limite.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS COTAS, DISTRIBUIÇÃO, IMPOSTO E NEGOCIAÇÃO

7.1. O patrimônio do FUNDO é representado por uma única classe de cotas.

7.2. As cotas são emitidas, inscritas e correspondem à fração ideal do patrimônio do FUNDO, cuja propriedade permite ao seu titular o direito de voto do Conselho Consultivo em se tratando de deliberações das cotas.

7.2.1. O Comitê não poderá exercer qualquer direito real sobre os bens integrantes do patrimônio do FUNDO.

7.2.2. O Comitê não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão de assembleia geral; (ii) causas incidentes com os procedimentos relativos à cobrança dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO e à subseqüência dos direitos, interesses e participações dos Cotistas representados no limite total do patrimônio líquido do FUNDO ou (iii) o patrimônio líquido do FUNDO não negativo, os Cotistas poderão ser chamados a debitar sobre seus ativos quanto ao capital do FUNDO para que as obrigações pecuniárias do FUNDO sejam satisfeitas, conforme previsto neste Regulamento e no

472 24 27 ANDARA
BUA BOA VISA
20 FEB 2013 05
SOLAR

7.3. No âmbito da primeira reunião de cotas, as informações de oferta serão passadas ao Suplemento anexo ao site do Administrador.

7.4. A assembleia geral de Cotas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas, sob reserva de condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o reaproveitamento de saldo não colocado tendo o prazo de distribuição observado as disposições da Instrução CVM nº 476/05.

7.4.1. O preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por voto da assembleia geral de Cotas, mediante recomendação do GESTOR, levando-se em consideração o valor patrimonial das cotas e o seu valor de mercado.

7.4.2. De acordo com as regras emitidas de acordo do FUNDO, os Cotas não terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

7.4.3. Todas as cotas disponíveis à sua venda deverão iguais, incluindo no que se refere ao pagamento de resgate e subscrições, sem aplicação, observado que, ocorrendo extinção e recomposição do GESTOR, após verificado pelo ADMINISTRADOR a estabilidade operacional do procedimento (isto é, E3, a nova emissão das cotas poderá estabelecer prazos, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto de nova emissão, durante o qual se poderão cotas objeto da nova emissão não serem objeto de distribuição de resgate, permanecendo disponíveis as cotas já distribuídas, salvas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere ao pagamento de resgate e subscrições.

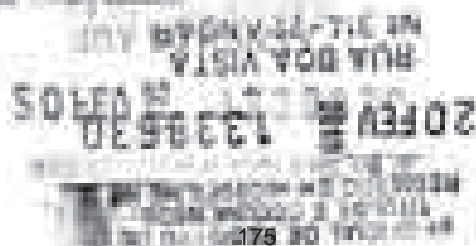
7.4.4. Não haverá limite máximo ou mínimo de investimento no FUNDO, exceto pelas eventuais limitações que resultem a ser estabelecidas no âmbito de cada oferta.

7.4.5. As cotas serão objeto de oferta pública de distribuição, observado que no âmbito de respectiva oferta, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas, poderão estabelecer o período de e para a respectiva emissão e oferta.

7.4. Quando da subscrição das cotas, o investidor deverá indicar, para a respectiva oferta, o Balcão de Subscrição e o Termo de Adesão, para garantir que mesmo efetiva (i) de sua oferta Regulamentos; (ii) de sua de proposta; (iii) das regras associadas ao investimento no FUNDO, detidas no Instrumento Adesão elaborada em conformidade com o Anexo XV da Instrução CVM nº 412/08; (iv) da Política de Investimento detida neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de pagamento líquido negativo, e, neste caso, da possibilidade de ser obrigado a realizar alguma adição de recursos. No caso de oferta realizada sob termos da Instrução CVM nº 476/05, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão ao Regulamento, sob reserva de regulamentação em vigor.

7.6. Não poderá ser emitida nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as cotas remanescentes da oferta anterior.

7.7. As cotas serão negociadas no mercado financeiro nacional, à vista, sob termos do Balcão de Subscrição ou sob prazo de resgate ou compromisso de investimento, condições aplicável, sob preceito do quanto disposto no subitem 7.2.2, acima.



7.11. Caso a Companhia deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Balanço de Subscrição, independentemente de qualquer judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 17 da Lei nº 8.068/11, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Balanço de Subscrição.

7.12. A cada nova emissão de ações, o ADMINISTRADOR e o GESTOR poderão, a seu exclusivo critério, assumir que não pretende a integralização das ações emitidas nos termos e condições, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em balanço de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo II da Instrução CVM nº 472/06, e aprovado pela assembleia geral, bem como deve ser realizada no prazo, forma e condições estabelecidas no Balanço de Subscrição e em seu ato regulamentar aplicável.

7.13. A cada emissão de ações, poderá ser cobrada das subscrições das ações, a qualquer critério do ADMINISTRADOR em conjunto com o GESTOR, uma taxa de distribuição primária ("Taxa de Distribuição Primária"), incluindo sobre as ações adquiridas supracitadas o valor de distribuição, conforme determinado em cada nova emissão de ações.

7.14. As demais regras relativas à subscrição e à integralização das ações, de forma não abrangida pela B3.

7.15. Para todos os efeitos de direito das ações.

7.16. Não é pretendida a criação das ações.

CLÁUSULA OITAVA – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

8.1. O ADMINISTRADOR distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral da Companhia, no máximo, 95% (noveenta e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo FUNDO, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balanços resumidos encerrado em 31 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

8.2. Os resultados auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 15º (quinze) Dia Útil de cada subsequente ao do encerramento dos resultados pelo FUNDO, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços resumidos, podendo ser incluído sobre os demais distribuídos desde que aprovada pela assembleia geral da Companhia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo GESTOR.

8.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 8.1, acima, o GESTOR poderá assumir as despesas originadas com a obtenção ou aquisição dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

8.2.2. Fica em seu entendimento de que trata o item 8.2, acima, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração de período com os custos de depósito mantidos pelo INTERMEDIADOR.

8.3. Caso os lucros auferidos no período do FUNDO tenham a seu favor, serão os lucros auferidos no integralmente considerado, o FUNDO DE 50%, mediante justificativa enviada ao GESTOR, e os acionistas cotistas, de acordo com o regulamento, assembleia geral de



Critérios para decisão de soluções alternativas à venda em liquidação dos Ativos ou dos Ativos Financeiros.

8.11. Caso a assembleia geral prevista no nono parágrafo do item 8.3, acima, não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda em liquidação dos Ativos ou dos Ativos Financeiros, então, por exemplo, a emissão de novas cotas para o pagamento de despesas, no Ativo e/ou no Ativo Financeiro decorrerá em alternativa e/ou codibol e na hipótese de existência de obrigações com a alteração e/ou emissão de cotas do FUNDO não será suficiente para pagamento das despesas realizadas e das despesas recomendadas do FUNDO, as Cotas poderão ser chamadas para aporte capital no FUNDO, para que as obrigações pecuniárias do FUNDO sejam adimplidas.

CLÁUSULA NONA – DA ASSEMBLÉIA GERAL E DO REPRESENTANTE DE COTISTAS

9.1. A convocação da assembleia geral de Cotas pelo ADMINISTRADOR far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cota, por meio eletrônico ou de correspondência física, a dependência na página do ADMINISTRADOR ou meio oficial de comunicação, incluindo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal assembleia e ainda, de forma anexa, os assuntos a serem tratados.

9.2. A convocação da assembleia geral de Cotas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de assembleias gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de assembleias gerais extraordinárias, contado a partir da data de emissão da convocação para as Cotas.

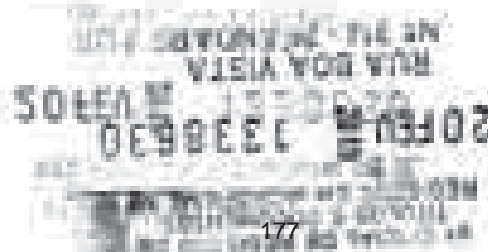
9.2.1. Para efeito do disposto no item 9.2, acima, entende-se que a segunda convocação de assembleia geral de Cotas será precedida imediatamente com a correspondência de primeira convocação, com a responsabilidade de observância de prazo pouco de 20 (vinte) ou de 15 (quinze) dias, contados a partir, entre a data de primeira e de segunda convocação.

9.3. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada válida a assembleia geral de Cotas e que comparecerem todos as Cotas.

9.4. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data de convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotas:

- I – em sua página ou meio oficial de comunicação;
- II – no Sistema de Livro de Transações, disponível na página do CVM ou meio oficial de comunicação;
- III – na página de consulta administrativa do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas e negociadas;

9.5. Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o item 9.4, acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 18, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 18, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.



7.6. A assembleia geral de Contas também pode nomear ou alterar a Assembleia de Contas previdente das contas que representam, de acordo, 2% (dois por cento) do total das contas emitidas ou pelo representante das Contas, observando-se procedimentos estabelecidos neste Regulamento;

7.7. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, sempre pertencentes à assembleia geral delibet-se sobre:

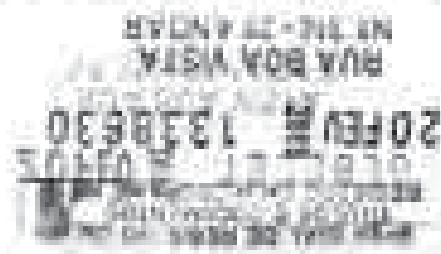
- a) demonstrações financeiras aprovadas pelo ADMINISTRADOR;
- b) alterações deste Regulamento;
- c) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR ou do GESTOR e a escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas cotas;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- f) distribuição e liquidação do FUNDO;
- g) abertura de mercados em que as cotas são admitidas à negociação;
- h) aprovação dos laudos de avaliação de bens e direitos existentes na regulamentação de cotas, se aplicável;
- i) eleição e destituição de representantes das Contas, desde que conformidade com o disposto neste Regulamento, função de sua representação, os honorários e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de Formador de Mercado que seja parte relacionada ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR;
- k) os atos que caracterizarem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 11-A, § 7º, 34 e 34, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do FUNDO;
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

7.8. Os atos que caracterizarem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou qualquer especializado dependentes de aprovação jurídica, específica e infundada da assembleia geral de Contas, e ser aprovada pelo ADMINISTRADOR, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

7.9. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a legislações expressas de CVM, de legislação e normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude de mudança dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do CORRECHANTE. Essas alterações devem ser comunicadas às Contas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos de data em que devem ser implementadas.

7.10. Por ocasião da assembleia geral ordinária, no máximo de, no máximo, 2% (dois por cento) das contas emitidas ou o representante das Contas poderá solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR do FUNDO, a exclusão de mercado na ordem do dia da assembleia geral, que poderá e ser incluída e acrescentada.

7.11. O pedido de que trata o item 7.9, acima, deve ser acompanhado de cópias documentais necessárias ao exercício de direito de veto, inclusive quando necessário ao § 2º do artigo 11-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias corridos de data de convocação da assembleia geral ordinária.



8.8.2. O percentual de que trata o item 8.8.1, acima, deverá ser calculado com base nas participações existentes no registro de Contas na data de convocação de assembleia.

8.8.3. Caso as Contas ou o representante de Contas tenham se utilizado de prerrogativa do item 8.8, acima, o ADMINISTRADOR deve divulgar pelas mesmas pessoas nos termos do III do item 8.4, acima, no prazo de 3 (três) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 8.8.1, acima, o padrão de avaliação de merito bem como os documentos ou evidências pelas razões.

8.10. A assembleia geral de Contas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Contista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Contas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo ADMINISTRADOR junto a cada Contista do FUNDO, correspondendo cada voto ao direito de 01 (um) voto na assembleia geral de Contas. De qualquer forma, deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

8.10.1. O prazo de resposta de qualquer processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela ADMINISTRADORA em cada processo de consulta formal observado:

- (i) as assembleias gerais convocadas pelo o prazo máximo de resposta de 15 (quinze) dias e
- (ii) as assembleias gerais convocadas pelo o prazo máximo de resposta de 30 (trinta) dias.

8.10.2. Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por voto das Contas que representarem, no mínimo, a maioria simples das partes dadas pelos presentes, correspondendo a cada voto um voto, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no subitem 8.10.3, abaixo.

8.10.3. As deliberações relativas às matérias previstas nos alíneas "A", "C", "D", "E", "F", "G", "H" e "I" do item 8.7, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em assembleia geral de Contas, por voto que representem:

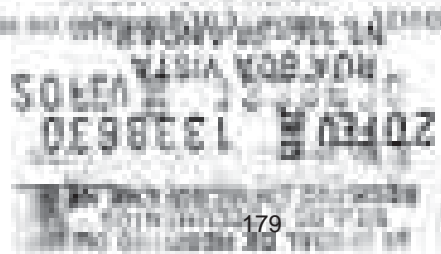
- I - 27% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das partes emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 200 (cem) Contas; ou
- II - metade, no mínimo, das partes emitidas, quando o FUNDO tiver até 200 (cem) Contas.

8.10.4. Os percentuais de que trata o item acima deverão ser determinados com base no número de Contas do FUNDO indicadas no registro de Contas na data de convocação de assembleia, calculado no ADMINISTRADOR imediatamente na data de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tiverem das matérias relativas à deliberação por quórum qualificado.

8.10.5. É facultado às Contas que deturarem, total ou parcialmente, 0,7% (sete por cento) no total do total das partes emitidas relativas ao ADMINISTRADOR o direito de propugnação aos demais Contas do FUNDO.

8.10.6. Ao receber a solicitação de que trata o subitem 8.10.5, acima, o ADMINISTRADOR deverá manifestar, em nome da Contas solicitante, o padrão de propugnação, conforme constante e nos termos determinados pela Contas solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis de solicitação.

8.10.7. Nas hipóteses previstas no subitem 8.10.5, acima, o ADMINISTRADOR pode exigir:



- I - reconhecimento de firma do signatário do pedido;
- II - copia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas interessados, quando o pedido for assinado por representantes;

8.10.8. É vedado ao ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I - emitir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 8.10.8, acima;
- II - cobrar pelo fundamentado de redução de Cotistas;
- III - reconhecer o deferimento do pedido ou comprovante de qualquer formalidade ou a apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 8.10.7, acima;

8.10.9. Os custos incidentes com o envio do pedido de processação pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome do Gestor, serão arcados pelo FUNDO.

8.11. São poderes com as assembleias gerais do FUNDO:

- I - o ADMINISTRADOR ou GESTOR;
- II - os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- III - empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV - os prestatários de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- V - os Cotistas, na hipótese de deliberação relativa a todos os aspectos de fato de sua propriedade que concernem para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- VI - os Cotistas cujo interesse seja considerado como o do FUNDO;

8.11.1. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- I - os demais Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens I a IV;
- II - houver manifestação expressa de maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou seu equivalente de processação que se refere especificamente à assembleia em que se dará a prestação de conta; ou
- III - talles as deliberações das atas forem consideradas de fato como que concernem para a integridade dos bens, produtos apreter e lucros, sem prejuizo da responsabilidade de que trata o § 4º do artigo 9º da Lei nº 4.046, de 1978, conforme o § 2º do artigo 11 da Instrução CVM nº 472/08.

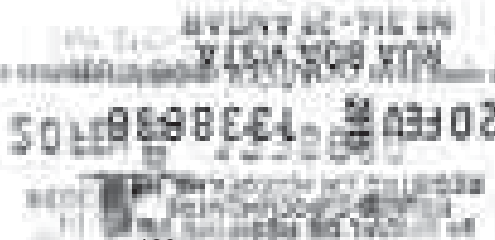
8.12. A assembleia geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, convocar até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das operações do FUNDO, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

8.12.1. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o item 8.5, acima, devem incluir:

- I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II - as informações exigidas no item 8.2.1 do Anexo III V da Instrução CVM nº 472/08.

8.12.2. A eleição do representante de Cotistas pode ser aporada pelo maioria dos Cotistas presentes à que representará, no entanto:

8.12.3. De (de) cada um dos membros do conselho de controle gerencial do fundo, em nome de 100 (cem) Cotistas



II - 2% (dois por cento) das cotas resgatadas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotas;

9.123. O resgatamento das Cotas terá prazo de validade de 1 (um) ano a ser iniciado na primeira assembleia geral ordinária do FUNDO, podendo a resolução:

9.124. Somente pode conter as funções de resgatamento das Cotas pessoa natural ou jurídica, que ainda em qualquer hipótese, obedecer exclusivamente ao artigo 24, do Decreto CVM nº 472/98:

I - ao Cota;

II - não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR, GESTOR ou CUSTODIANTE, ou no controlador do ADMINISTRADOR, GESTOR ou CUSTODIANTE em sociedades por ele diretamente controladas e em empresas ou outras entidades sob controle comum, ou prestar-lhes serviços de qualquer natureza;

III - não exercer cargo ou função em sociedade independente de administração controlada que mantenha relação de FUNDO, ou prestar-lhes serviços de qualquer natureza;

IV - não ser administrador ou gestor de outras formas de investimentos mobiliários;

V - não estar sob efeito de processo com o FUNDO;

VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido impedido por causa falimentar, de preservação, pena, ou embargo, concessão, proibição, tutela e intervenção popular, e de pública ou a propriedade, ou a pena criminal que valde, ainda que temporariamente, e acervo a cargo público, nem ter sido impedido e pena de suspensão ou proibição temporária aplicada pelo CVM.

9.123. O resgatamento das Cotas deve ser informado ao ADMINISTRADOR e ao Comitê de Representantes de Investidores que possuem registro de acesso a sua função.

CLÁUSULA DEZ - DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

10.1. O ADMINISTRADOR publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade regulamentar indicada, em seu página ou site mundial de computadores (<http://www.abninvest.com.br>) e no Internet Intranet das Cotas em seu site, no endereço eletrônico www.Regulamento, ao qual os Cotistas, em conformância com o Regulamento, regem o funcionamento do FUNDO e em relação aos quais os Cotistas declaram-se cadastrados:

10.2. As informações acima especificadas serão reunidas pelo ADMINISTRADOR e CVM, por meio do Sistema de Emissão de Documentos, e as atividades administrativas de natureza operacional em que se enquadram serão atribuídas à negociação.

10.3. O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o Formulário eletrônico cujo conteúdo refere-se Anexo 10-I da Instrução CVM nº 472/98;

II - mensalmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o Formulário eletrônico cujo conteúdo refere-se Anexo 10-II da Instrução CVM nº 472/98;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do auditor independente;
- c) o Formulário eletrônico cujo conteúdo refere-se Anexo 10-V da Instrução CVM nº 472/98;

IV - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

20FEV 2008 133890

181

V - em 08 (oito) dias após sua convocação, e em dia precedida geral ordinária; e

VI - em mesmo dia de sua realização, e também das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

104. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar em Cartão ou qualquer documento, relativos a informações constantes sobre o FUNDO:

I - edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - em 08 (oito) dias após sua convocação, e em dia de assembleia geral extraordinária;

III - balanço trimestral;

IV - em 20 (vinte) dias a contar da conclusão do registro, a avaliação sobre os ativos, bens e direitos de seu adquirente pelo FUNDO, nos termos do artigo 41, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item V do Anexo II à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;

V - em mesmo dia de sua realização, o resumo das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cartão, com exceção daquele mencionado no item V do artigo 41 da Instrução CVM nº 472/08.

105. O ADMINISTRADOR manterá sempre disponível em sua página na web, mediante de computadores após deste Regulamento, em sua versão ígnea e analógica:

106. O ADMINISTRADOR deve manter em sua página na web, mediante de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, possíveis ou necessários, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como informações dos seguintes itens e abreviatura em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao FUNDO:

107. O ADMINISTRADOR deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres encaminhados com o o assunto de suas atividades;

108. O comunicado, entre, divulgação e/ou disponibilização, pelo ADMINISTRADOR, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, com exceção sempre disposto neste Regulamento ou no regulamento ígneo, em sua versão analógica ou de correspondência física;

109. Manifestações de Cartão, em versão ígnea, eletrônica, disponibiliza em qualquer tempo físico, disposto neste Regulamento ou no regulamento ígneo, poderão ser encaminhadas ao ADMINISTRADOR por meio de canais eletrônicos, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelo Cartão na base de dados do ADMINISTRADOR, ou (ii) acessado digitalmente por meio de sistemas eletrônicos e/ou sistema de chave pública;

CLÁUSULA ONZE - DOS ATOS E FATOS RELEVANTES

11.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no FUNDO serão imediatamente divulgados pelo ADMINISTRADOR, pelo mesmo meio indicado no Capítulo XX deste Regulamento UNIFUND - FIE IN

UNIFUND - FIE IN
20 FEB 2013 13:38:05

REGISTRO EM CARTÃO
UNIFUND - FIE IN
UNIFUND - FIE IN

II.2. Qualquer ou relevantes, qualquer deliberação da assembleia geral do Conselho ou do ADMINISTRADOR, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo substancial:

- I - na criação das cotas ou de valores mobiliários e das referências;
- II - no decurso das atividades de compra, venda ou resgate de cotas;
- III - no decurso das atividades de emissão, qualquer decisão referente à criação de novas cotas ou de valores mobiliários e das referências;

II.2.1. São exemplos de atos ou fatos relevantes:

- I - a alteração no tratamento tributário atribuído ao FUNDO ou ao Conselho;
- II - a atuação para o recolhimento de quaisquer resgates que representem percentual significativo dentro do montante do FUNDO;
- III - a descontinuação ou qualquer outra espécie de redução dos serviços de consultoria e investimentos em bolsa e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV - a alteração no tratamento de classe que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do FUNDO;
- V - constatação de fraudes de investidores ou o término de prestação de serviços;
- VI - propostas de ação judicial que possam vir a afetar a situação econômico-financeira do FUNDO;
- VII - a venda ou locação dos imóveis de propriedade do FUNDO de maneira a prejudicar os benefícios, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII - alteração do GESTOR ou ADMINISTRADOR;
- IX - fusão, incorporação, cisão, transformação do FUNDO ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X - alteração do mercado negociado em que seja admitida a negociação das cotas;
- XI - cancelamento de listagem do FUNDO em bolsas de negociação de suas cotas;
- XII - desdobramentos ou agrupamentos das cotas;
- XIII - emissão das cotas nos termos do artigo VIII do artigo 13 da Instrução CVM nº 472/09.

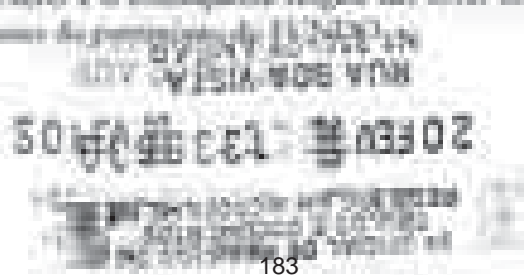
CLÁUSULA DOZE – DA LIQUIDAÇÃO

12.1. O FUNDO poderá ser liquidado por deliberação da assembleia geral do Conselho, especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

12.2. Nos eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral:

- a) caso o FUNDO passe a ser patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do FUNDO, representado pelas cotas de primeira emissão;
- b) descredenciamento, destituição ou renúncia do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias de respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não eleja um novo substituto ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do FUNDO; e
- c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consideradas as reservas mantidas no patrimônio do FUNDO, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do FUNDO.

12.3. A liquidação do FUNDO e as consequentes regras das cotas serão realizadas após alienação da totalidade dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO em



12.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo FUNDO, as taxas e as despesas em nome do investidor nacional ou em nome dos gestores do patrimônio do FUNDO, no dia 15º dia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia geral que deliberou pela liquidação do FUNDO ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

12.4.1. Para o pagamento de resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante devido com o número das ações do FUNDO pelo número das suas unidades.

12.5. Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no item 12.1, acima, o ADMINISTRADOR entregará as ações resultantes oriundas dos Custos das ações do FUNDO, pelo preço em que se encontrarem constituídas na carteira do FUNDO e todo o seu patrimônio líquido de uma vez e imediatamente com o depósito no subitem 12.4.1, acima.

12.5.1. A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega das ações do FUNDO para fins de pagamento de resgate das ações em circulação.

12.5.2. Na hipótese de a assembleia geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega das ações e título de resgate das mesmas, os ativos do FUNDO serão entregues aos Custos mediante a constituição de um comitê, cuja função principal de cada Comitê será a avaliação de acordo com a proporcionalidade das ações devida por cada um sobre o valor total das ações em circulação. Após a constituição do comitê, os membros serão referidos, o ADMINISTRADOR atuará de forma independente em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

12.5.3. O ADMINISTRADOR deverá certificar os Custos para que obtem o reconhecimento de crédito contábil, na forma do Código Civil Brasileiro.

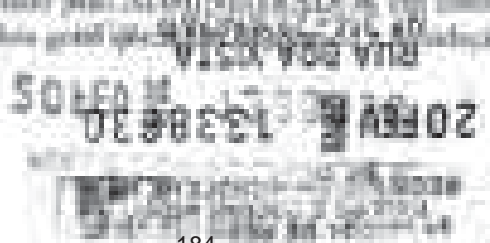
12.5.4. O CREDENCIANTE autoriza previamente a entrega de unidades pelo prazo regulamentar de 30 (trinta) dias, contados da notificação realizada no termo anterior, desde que o administrador do condomínio esteja pelo Comitê indicado ao ADMINISTRADOR e ao CREDENCIANTE, bem a local para que seja feita a entrega das ações. Expirado esse prazo, o ADMINISTRADOR poderá promover o pagamento em nome dos ativos da carteira do FUNDO, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

12.6. Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o investidor independente deverá emitir parecer sobre a observância da regulamentação de patrimônio líquido, responsabilidades e passivos com a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data de última liquidação do FUNDO.

12.6.1. Diversas vezes das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO, salientando quanto a serem os valores das ações não em circulação em condições equivalentes e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto a existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

12.7. Após a partilha dos ativos, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento a CVM, no prazo de 10 (dez) dias, da seguinte documentação:

- a) termo de extinção firmado pelo ADMINISTRADOR em nome de pagamento integral aos Custos, na e por da assembleia geral que deliberou pela liquidação do FUNDO, quando for o caso;



- (b) a demonstração de subscritação de quotas do FUNDO, acompanhada de prova de subscrita independente; e
- (c) o comprovante de entrada do produto de base do registro no CNPJ/ME do FUNDO.

CLÁUSULA TREZE - DA TRIBUTAÇÃO

13.1. Para não se aplicar a tributação aplicável às pessoas jurídicas, o FUNDO não aplicará recursos em empreendimentos imobiliários que tenha como incorporador, construtor ou síndico, Corretor que possa, solidariamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 20% (vinte e cinco por cento) das cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável ao Corretor pessoa natural, o ADMINISTRADOR adotará medidas adicionais para que (i) o FUNDO realize investimentos de, no máximo, 10 (dez por cento) Cotas; e (ii) as cotas, quando adquiridas e negociadas nos mercados secundários, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

13.2. Os resultados distribuídos pelo FUNDO ao Corretor pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e de distribuição de ganho anual, desde que (i) o FUNDO possua, no máximo, 10 (dez por cento) Cotas; (ii) o Corretor pessoa física não seja titular das cotas que representarem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO em suas cotas. Se houver dano ao investidor de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos calculados pelo FUNDO; e (iii) as cotas sejam adquiridas e negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

13.3. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário (contado ao FUNDO) em sua taxa Cotas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a eles.

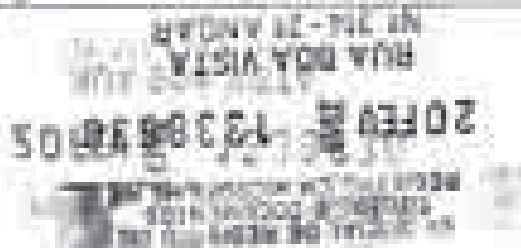
CLÁUSULA CATORZE - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

14.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO serão adquiridos pelo ADMINISTRADOR em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e dos Corretos, cabendo-lhe, em conjunto com o GESTOR, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do FUNDO.

14.2. No atendimento da aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, o ADMINISTRADOR faz constar as respectivas documentações de propriedade fiduciária, previstas no art. 7º da Lei nº 8.558/93, e declara que os bens adquiridos compreendem patrimônio do FUNDO.

14.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, em especial os direitos relativos ao a propriedade fiduciária do ADMINISTRADOR, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR.

CLÁUSULA QUINZE - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO



15.1. O GESTOR adota política de exercício de direitos de voto ("Política de Voto") em assembleias nas quais o FUNDO detenha participação ou investimentos, conforme condições descritas na Política de Voto disponível nos sites www.sdvem.com.br.

15.2. O objetivo da Política de Voto é estabelecer os requisitos e os princípios que nortearão o GESTOR no exercício do direito de voto, na qualidade de representante dos fundos de investimento sob sua gestão.

15.3. O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATORIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

15.4. Cabe ao ADMINISTRADOR, desde que requisitado pelo GESTOR, representar o FUNDO no exercício do direito de voto.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DO EXERCÍCIO SOCIAL

16.1. O exercício social do FUNDO terá início em 1^o (primeiro) de fevereiro de cada ano e término no último dia de maio de janeiro do ano.

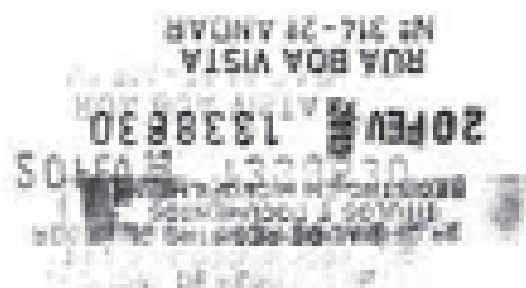
CLÁUSULA DEZESSETE – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Admite-se, nas hipóteses em que este Regulamento exija a "cédula", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

17.2. O ADMINISTRADOR poderá gravar toda e qualquer ligação telefônica mantida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, bem como, utilizar referidas gravações para efeito de prova das ordens transmitidas e das demais informações nelas contidas.

17.3. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o ADMINISTRADOR, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessio da incapacidade, observadas as prescrições legais.

17.4. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.





2017 138630
 HON. BOA. NINA
 138630
 2017 138630
 HON. BOA. NINA
 138630
 2017 138630
 HON. BOA. NINA
 138630



**9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: *aplicado Cristiano Carvalho Roman*

Rua Boa Vista, 114 - 2º andar - Centro

Tel.: (0XX11) 3100-4561 - Email: servicio@rtdp.com.br - Site: www.rtdp.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 1.338.630 de 20/02/2019

Certifico a *dua fi* que o documento em papel, foi apresentado em 20/02/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.338.414, tendo sido registrado sob nº 1.338.630 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

CONSTITUIÇÃO DE FUNDO

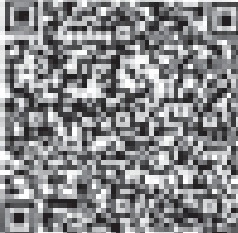
São Paulo, 20 de fevereiro de 2019


Milton Cesar De Araujo Souza
Escrivão Autorizado

Este certificado é parte integrante e insuprível do registro do documento acima descrito.

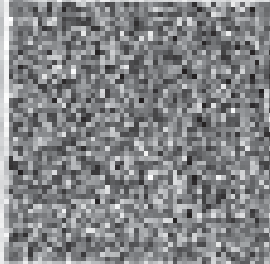


Exemplares	Estado	Secretaria de Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 100,21	R\$ 20,44	R\$ 24,00	R\$ 40,24	R\$ 15,31
Ministério Público	JUR	Controlado	Outros Direitos	Total
R\$ 9,00	R\$ 9,00	R\$ 9,00	R\$ 9,00	R\$ 36,00



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.rtdp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00171400443851010



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://servicodigital.rtdp.jus.br>

Site: www.rtdp.com.br
113301478@E00000E3D88F19E

ANEXO II - ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 32.903.621/0001-71

Pelo presente instrumento particular (“Instrumento de Alteração”), a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimentos, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representada de acordo com seu estatuto social, nos termos da legislação e regulamentação vigentes (“Administradora”), na qualidade de administradora do **HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.903.621/0001-71 (“Fundo”),

CONSIDERANDO o disposto no artigo 17-A, inciso I, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2009, conforme alterada,

RESOLVE aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, no que tange à redação do *caput* do artigo 23 e ao inciso II do artigo 24, para esclarecer que a data de corte que definirá quais cotistas serão elegíveis ao exercício do direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem a emissão de novas cotas.

Em razão da alteração aprovada acima, o Regulamento passará a vigorar com a redação prevista em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo I do presente instrumento.

São Paulo, 19 de novembro de 2020.



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





ANEXO I

ANEXO III - REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO

DO

HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.903.621/0001-71

**Datado de
19 de novembro de 2020**

**REGULAMENTO DO
HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

ÍNDICE

DO FUNDO	3
DO PÚBLICO ALVO	3
DO OBJETIVO	3
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	4
DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS.....	7
DAS COTAS	8
DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO.....	9
DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO	9
DA TRIBUTAÇÃO.....	10
DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS.....	13
DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA	15
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	16
DA ADMINISTRAÇÃO.....	17
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR.....	19
DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR	20
DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	21
DO GESTOR.....	25
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR	28
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	30
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS.....	31
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	36
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DOS ENCARGOS	39
DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS	39
DOS RISCOS.....	41
DO FORO.....	41

REGULAMENTO DO HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DO FUNDO

Art. 1 - O HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, designado neste regulamento como "**FUNDO**", é um fundo de investimento imobiliário ("**FII**") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("**Regulamento**"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **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 de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (doravante simplesmente denominado "**ADMINISTRADOR**"). O nome do diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br).

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas do **FUNDO** ("**Cotistas**") poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.brtrust.com.br/>.

DO PÚBLICO ALVO

Art. 2 – O FUNDO destina-se a investidores 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.

DO OBJETIVO

Art. 3 - O objetivo do FUNDO é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido:

- (i) diretamente em direitos reais sobre imóveis construídos, localizados no território nacional, provenientes do segmento logístico, incluindo imóveis caracterizados como galpões industriais, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma

contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis Alvo"); e

- (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FIIs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPEs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP"), que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir, no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos como "Ativos Alvo").

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, conforme definidos no Art. 5 abaixo, sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - As aquisições, alienações e demais formas de investimento e desinvestimento dos Ativos, conforme definido no Art. 5 abaixo, pelo **FUNDO** deverão obedecer à política de investimento do **FUNDO** e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 3º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§ 4º - Observadas as restrições dispostas neste artigo 3º, para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10", de 23 de maio de 2019, o **FUNDO** é classificado como "FII Renda Gestão Ativa", segmento "Logística".

§ 5º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá realizar investimentos, até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, nos Outros Ativos mencionados no artigo 4º abaixo.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Art. 4 - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Art. 3 acima, observando como política de investimento realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- I. auferir receitas por meio de locação, arrendamento, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, sendo admitida a celebração de contratos "atípicos" nas modalidades *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou exploração do direito de superfície dos Imóveis Alvo e/ou dos Imóveis em Construção integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo e/ou dos Imóveis em Construção;
- II. auferir rendimentos e obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo; e
- III. auferir rendimentos e, conforme aplicável, obter ganhos de capital com a compra e venda, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, conforme descritos Art. 5 e no Art. 7 deste Regulamento.

Art. 5 - O **FUNDO** investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do **FUNDO** ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

- (i) direitos reais sobre imóveis em construção, localizados no território nacional, provenientes do segmento logístico, incluindo imóveis caracterizados como galpões industriais, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis em Construção");
- (ii) ações ou cotas de SPEs, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs e que invistam em Imóveis em Construção;
- (iii) cotas de FIP, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir em Imóveis em Construção;
- (iv) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos Ativos Alvo;
- (v) letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição dos Ativos ("Instituição Financeira Autorizada");
- (vi) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
- (vii) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's;
- (viii) certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição, ao menos de forma indicativa: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela

Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's; ou (b) garantia real imobiliária cujo laudo de avaliação (considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidencie que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo **FUNDO**;

- (ix) cotas de fundos de investimento que tenham por objetivo investir em títulos e valores mobiliários (incluindo certificados de recebíveis imobiliários); e
- (x) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

§ 1º - O investimento pelo **FUNDO** em Imóveis em Construção caracterizados como projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, em fase pré-operacional e que não possuam, na data do investimento pelo **FUNDO**, locatário definido ou contrato "atípico" de locação em vigor, na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, estará limitado ao montante equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

§ 2º - O acompanhamento do enquadramento aos limites referidos no *caput* deste artigo será realizado diariamente, com base no patrimônio líquido do **FUNDO** com no máximo 1 (um) dia útil de defasagem. Adicionalmente, o **GESTOR** deverá encaminhar ao **ADMINISTRADOR**, a documentação mencionada no inciso (viii), alínea (b) do *caput*, previamente à aquisição pelo **FUNDO** dos Ativos.

Art. 6- Não será necessária a aprovação pela assembleia geral dos Cotistas ("Assembleia Geral") para a aquisição e a alienação dos Ativos nos termos deste Regulamento. No entanto, no caso de integralização de Cotas do **FUNDO** em bens, inclusive imóveis, ou, direitos relativos a imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação, a ser elaborado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral dos Cotistas, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Apsis ou Colliers International do Brasil, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Art. 7 – Observadas as normas editadas pela CVM e o limite fixado na Instrução CVM 472, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em (em conjunto, "Ativos Financeiros"):

I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e

II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 8 - Os resgates de recursos da aplicação de Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance do **FUNDO** (conforme abaixo definidas); (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, adiantamentos aos locatários dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção que venham a integrar a carteira do **FUNDO** (*tenant allowance*), revitalização, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; (c) investimentos em novos Ativos; (d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas; e (e) demais despesas ou encargos permitidos na política de investimento do **FUNDO**.

Art. 9 - O objeto e a política de investimento do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

Art. 10 - O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e mediante recomendação do **GESTOR**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- I. vender, permutar, resgatar, conforme aplicável, ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos, para quaisquer terceiros, incluindo, sem limitação, os Cotistas do **FUNDO**;
- II. alugar ou arrendar os Imóveis Alvo e os Imóveis em Construção; e
- III. adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos.

Art. 11 – Observados os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, bem como as disposições do presente Regulamento, o **GESTOR** selecionará, a seu critério, (i) Ativos Alvo; (ii) Outros Ativos; e (iii) Ativos Financeiros para investimento pelo **FUNDO**.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 12 – Os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação, arrendamento e/ou outras formas de exploração dos direitos reais dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos por este, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único - A comercialização, compra, venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, conforme aplicável, dos Ativos do **FUNDO** descritos no Art. 3 e no Art. 5 acima serão baseados em recomendação a ser elaborada pelo **GESTOR**. A recomendação do **GESTOR** deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados na comercialização dos referidos Ativos do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação em

questão, observados o objeto e a política de investimento estabelecidos neste Regulamento.

Art. 13 – O **FUNDO** poderá desenvolver, construir, bem como realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvo e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. Nestes casos, bem como quando o investimento a ser realizado pelo **FUNDO** se der em Imóveis em Construção, caberá ao **ADMINISTRADOR**, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto, nos termos do § 1º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único – O **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO**, pode adiantar quantias para as operações indicadas no Art. 13 acima, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, nos termos do § 2º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

DAS COTAS

Art. 14 – As cotas do **FUNDO** são de classe única e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural (“Cotas”).

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - Depois de as Cotas estarem integralizadas, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

§ 5º - O titular de Cotas do **FUNDO**:

- a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o **ADMINISTRADOR**, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15 – Com vistas à constituição do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas, em classe e série únicas, em montante de até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando o montante total de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), considerando a subscrição da totalidade das referidas Cotas (“Primeira Emissão”).

Parágrafo Único – Após emitidas, 3.310.683 (três milhões, trezentas e dez mil, seiscentas e oitenta e três) Cotas da Primeira Emissão foram subscritas e integralizadas, totalizando o montante de R\$ 331.068.300,00 (trezentos e trinta e um milhões, sessenta e oito mil e trezentos reais), tendo sido cancelado o saldo remanescente da Primeira Emissão.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 16 - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a respectiva emissão, conforme o caso, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do **FUNDO**.

§ 2º - O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor, o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 4º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro.

§ 5º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização, observado o quanto disposto no inciso V do Art. 24 abaixo.

§ 6º - No caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos à referidas distribuições, bem como relativos ao registro das Cotas para negociação em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado, poderão ser arcados pelos investidores que subscreverem as Cotas, por meio da taxa de distribuição primária definida no Art. 25 abaixo, ou pelo **FUNDO**, a título de encargos e despesas, sendo que o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** poderão, a seu exclusivo critério, realizar, o pagamento de tais custos e despesas para posterior reembolso pelo **FUNDO** no âmbito de referida oferta.

DA TRIBUTAÇÃO

Tributação no nível da carteira do FUNDO

Art. 17 – Como regra geral, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda ("IR") no nível da carteira, ressalvado o disposto nos parágrafos abaixo.

§ 1º – Incide o Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de FII admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRRF, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

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

de rendimentos e ganhos de capital, de modo proporcional à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física tributados.

§ 2º – Caso o **FUNDO** aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, sua carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, como o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”), a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, a Contribuição ao Programa de Integração Social e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.

Art. 18 – As aplicações realizadas pelo **FUNDO**, em regra, estão atualmente sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”) à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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

Tributação dos Cotistas do **FUNDO** residentes no Brasil

Art. 19 – O **FUNDO** é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A distribuição destes lucros pelo **FUNDO** a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeita-se à incidência do IR, à alíquota de 20% (vinte por cento).

§ 1º – Por ser o **FUNDO** um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o ganho auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência da liquidação do **FUNDO**. O IR pago nestes eventos será considerado (a) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (b) antecipação do IRPJ, para os Cotistas pessoas jurídicas.

§ 2º – Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do IRRF sobre os rendimentos distribuídos na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

- I. possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;

- II. o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do **FUNDO**;
- III. o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período, e, ainda;
- IV. as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 3º – Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa (“**IN**”) da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições mencionadas no § 2º acima será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo **FUNDO**, o que ocorrer primeiro.

§ 4º – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, no sentido de que o **FUNDO** manterá as características previstas nos incisos I – III do § 2º supra, principalmente quanto ao fato do **FUNDO** ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas para fins da isenção do Cotista pessoa física, visto que as Cotas serão negociadas livremente no mercado secundário.

§ 5º – O IR pago nos eventos de que trata o § 1º deste artigo será considerado (i) definitivo no caso de Cotistas pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Cotistas pessoas jurídicas.

Art. 20 – O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do **FUNDO**, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Tributação dos Cotistas do **FUNDO** não-residentes no Brasil

Art. 21 – Os Cotistas do **FUNDO** residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada (“Investidores 4373”), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os ganhos de capital e rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB nº 1.585/15.

§ 1º – No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do IR

os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao Cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas do **FUNDO** ou cujas Cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO** e o **FUNDO** receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

§ 2º – Os ganhos de capital auferidos pelos Investidores 4373 na alienação de Cotas do **FUNDO** realizadas em bolsa de valores, de acordo com uma razoável interpretação das regras vigentes, serão isentos do IRRF.

Art. 22 – A liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 23 – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, sendo que a data de corte que definirá quais Cotistas serão elegíveis ao exercício do direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem a emissão de novas cotas, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

Parágrafo Único - Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao **GESTOR** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as 3 (três) alternativas indicadas no inciso I do Art. 24 abaixo.

Art. 24 – Sem prejuízo do disposto no Art. 23 acima, por proposta do **ADMINISTRADOR**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas, independentemente da utilização do Capital Autorizado, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou processo de consulta formal e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das novas Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização das novas Cotas, observado que:

- I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do **GESTOR**, e fixado, preferencialmente, tendo como referência, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- II. no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, cabendo tal deliberação à Assembleia Geral. Fica desde já estabelecido que (i) não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, e (ii) haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pelo **ADMINISTRADOR** dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- III. nas hipóteses em que houver direito de preferência, este deverá ser exercido nos termos da Instrução CVM 472, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e/ou da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e a data de corte que definirá quais Cotistas serão elegíveis ao exercício do direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem a emissão de novas cotas dos prazos, observados os prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3;
- IV. o direito de preferência poderá, observado o prazo de exercício previsto nos documentos da respectiva oferta pública, ser cedido entre os próprios Cotistas ou a terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3. Fica desde já estabelecido que a cessão do direito de preferência prevista neste inciso poderá ocorrer independentemente da forma de aprovação da respectiva emissão;
- V. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, observado que, conforme orientação e recomendação do **GESTOR**, após verificado pelo **ADMINISTRADOR** a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações;
- VI. é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da consulta formal disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo de subscrição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos

para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400;

- VII. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela consulta formal, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos relativos a imóveis, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimento do **FUNDO**;
- VIII. caso não seja subscrita a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos estabelecido para a emissão no prazo máximo de subscrição, os recursos financeiros do **FUNDO** captados no âmbito da nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, conforme o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos Financeiros no período;
- IX. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização por meio de chamada de capital, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento será considerado um Cotista inadimplente e, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação; sem prejuízo de outras penalidades previstas no respectivo boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento, se aplicável, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do **FUNDO**, o que ocorrer primeiro; e
- X. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

Parágrafo Único - A integralização das Cotas em bens e direitos relativos a imóveis deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição. O **ADMINISTRADOR** deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Art. 25 - O **ADMINISTRADOR**, em conjunto com o **GESTOR**, poderá definir uma taxa de distribuição primária a ser cobrada de quaisquer investidores que subscreverem Cotas, inclusive os Cotistas que vierem a exercer o direito de preferência, a qual será paga no ato da subscrição primária das Cotas.

Art. 26 – Com exceção de eventual taxa de distribuição primária, conforme indicado no Art. 25 acima, o **FUNDO** não cobrará taxas de ingresso ou de saída dos Cotistas.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 27 - O **FUNDO** deverá distribuir lucros a seus Cotistas, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observado, ainda, (i) o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18 de março de 2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo; e (ii) que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao **FUNDO**.

§ 1º - Os lucros auferidos em um determinado período, caso existam, poderão, a critério do Administrador, considerando orientação do Gestor, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído será pago em até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo **ADMINISTRADOR** para reinvestimento em Ativos, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, conforme definida no § 2º abaixo, com base em recomendação apresentada pelo **GESTOR**, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do **FUNDO**, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. adiantamentos aos locatários dos Imóveis Alvo, e, se for o caso, dos Imóveis em Construção que venham a integrar a carteira do **FUNDO** (*tenant allowance*);
- III. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- IV. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- V. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- VI. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VII. despesas de decoração e paisagismo; e
- VIII. outras que venham a ser de responsabilidade do **FUNDO** como proprietário dos Imóveis Alvo, dos Imóveis em Construção e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

§ 3º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do total do patrimônio líquido do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o *caput* os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Art. 28 - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional ou em dia em que não haja expediente na B3, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil, sem qualquer correção ou encargo.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 29 – O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo inclusive outorgar mandatos, para praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO** em observância estrita às limitações impostas por este Regulamento e pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação do **GESTOR**, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis, ou conforme permitido em deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** é responsável pela contratação, em nome do **FUNDO**, de seus prestadores de serviços, especialmente o **GESTOR**, e realizará a análise prévia quanto ao atendimento de requisitos objetivos que indiquem a capacidade do prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao **FUNDO**, bem como o cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis, observado que tal análise prévia não deve ser considerada como recomendação ou indicação dos prestadores de serviços do **FUNDO** por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º - Sem prejuízo das suas obrigações, nos termos do *caput* deste artigo, o **ADMINISTRADOR** não será responsável pelas decisões estratégicas e/ou de seleção relacionadas aos Ativos, e não poderá ser responsabilizado, em nenhuma hipótese, por eventuais prejuízos decorrentes dos investimentos realizados pelo **FUNDO**, exceto se, no exercício do seu dever de diligência, o

ADMINISTRADOR tenha identificado irregularidades e diante das evidências não tenha tomado as providências cabíveis nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

§ 4º - O **ADMINISTRADOR** não foi contratado para ou realizou nenhum esforço comercial de distribuição, aconselhamento, indicação ou de qualquer forma recomendou ou ofertou o **FUNDO** como oportunidade de investimento ao Cotista, tendo a sua participação limitada à administração deste **FUNDO** a pedido do **GESTOR**.

Art. 30 - Para o exercício de suas atribuições, o **ADMINISTRADOR** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou pelo **GESTOR**, ou por pessoas a eles ligadas, (i) a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472; ou (ii) o **FUNDO** não poderá arcar com os custos decorrentes da remuneração de tais pessoas ligadas.

§ 2º - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 3º - A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Art. 31 - O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de Cotas;
- IV. custódia de Ativos e Ativos Financeiros, conforme o caso;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens e direitos do **FUNDO**.

§ 2º - Caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o **ADMINISTRADOR** deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira na modalidade de gestão de recursos, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

§ 3º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V deste artigo serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI deste artigo devem ser arcados pelo **ADMINISTRADOR**.

§ 4º - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO** e por recomendação do **GESTOR**, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do **FUNDO**.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Art. 32 – Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR**:

- I. realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação do **GESTOR**, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos Ativos, aos Ativos Financeiros e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- IV. considerando a orientação do **GESTOR** e observado o disposto no Art. 37 abaixo, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e nos prospectos do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único - O **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pelo **GESTOR**, somente participará das assembleias de detentores de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais o **FUNDO** detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio, caso o **GESTOR** considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado de acordo com suas políticas de voto.

DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Art. 33 - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;

- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR, GESTOR** ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas que detenham, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, nos termos do § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observada a possibilidade de aquisição de Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais, conforme disposto no § 1º deste artigo e no § 1º do Art. 3 deste Regulamento;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X. acima não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Art. 34 - O **FUNDO** pagará a título de taxa de administração o valor correspondente a até 0,90% (nove décimos por cento) ao ano, calculada com base (**a**) na média diária da cotação de fechamento das Cotas do **FUNDO** divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Valor de Mercado"), caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliários, ou

(b) no valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item “a” deste Artigo, que compreenderá (i) a Remuneração do Administrador (conforme definida abaixo), (ii) a Remuneração do Gestor (conforme definida abaixo) e (iii) a taxa de escrituração, calculada sobre o Valor de Mercado (“Taxa de Administração”), observado o disposto nos parágrafos abaixo.

§ 1º Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** fará jus a uma remuneração, a ser calculada de forma *pro rata temporis* com base no Valor de Mercado, conforme percentuais indicados na tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) (“Remuneração do Administrador”):

Valor de Mercado	Remuneração do Administrador (por ano)
De R\$ 0 até R\$ 500.000.000,00	0,12%
De R\$ 500.000.001,00 a R\$ 1.000.000.000,00	0,11%
De R\$ 1.000.000.001,00 até R\$ 2.000.000.000,00	0,10%
De R\$ 2.000.000.001,00 até R\$ 2.500.000.000,00	0,09%
Acima de R\$ 2.500.000.001,00	0,08%

§ 2º - O valor mínimo mensal da Remuneração do Administrador previsto no parágrafo acima será corrigido anualmente, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

§ 3º - O **GESTOR** fará jus a uma remuneração correspondente a até a diferença entre (a) 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado, e (b) a Remuneração do Administrador, a ser calculada de forma *pro rata temporis*, sobre o Valor de Mercado (“Remuneração do Gestor”).

§ 4º - A Remuneração do Gestor deverá ser provisionada diariamente e paga mensalmente, observado que, na data da divulgação da distribuição de rendimentos do **FUNDO** imediatamente subsequente ao 24º (vigésimo quarto) mês contado da data de integralização das Cotas da 4ª (quarta) emissão do **FUNDO** (“Data de Divulgação de Rendimento” e “Data de Integralização”, respectivamente), o **ADMINISTRADOR** informará aos Cotistas o montante pago pelo **FUNDO** a título de Remuneração do Gestor entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento.

I. O **GESTOR** fará jus ao recebimento dos valores que tiverem sido apurados e provisionados entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento, mas que, eventualmente, não tiverem sido pagos a título de Remuneração do Gestor (“Remuneração”).

Devida”), caso sejam verificadas, entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento (inclusive), as seguintes hipóteses:

- a) os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** aos Cotistas forem superiores a 7% (sete por cento) ao ano, calculado de forma *pro rata temporis*, sobre o produto entre o valor das Cotas da 4ª (quarta) emissão do **FUNDO** na Data de Integralização e o montante total de Cotas imediatamente após a Data de Integralização (“Parâmetro”), e
- b) a remuneração paga ao Gestor for inferior à Remuneração Devida nos termos do presente Regulamento.

- II. A Remuneração do Gestor será reduzida, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do montante calculado com base no disposto no § 3º acima, caso seja verificado que, entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento (inclusive):
 - a) os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** aos Cotistas foram inferiores ao Parâmetro; e
 - b) a remuneração paga ao Gestor foi superior à Remuneração Devida nos termos do presente Regulamento.

§ 5º - Para fins do disposto no inciso I. do § 4º acima, quaisquer pagamentos feitos ao **GESTOR** nos termos deste inciso não poderão reduzir o rendimento anual por Cota a valores inferiores ao Parâmetro.

§ 6º - Para fins disposto no inciso II. do § 4º acima, a Remuneração do Gestor será reduzida no limite do necessário para que ocorra a recomposição do Parâmetro, sendo certo que a Remuneração do Gestor não será, em hipótese alguma, inferior a zero.

§ 7º - Em caso de emissões subsequentes à 4ª (quarta) emissão de Cotas do **FUNDO**, o Parâmetro a ser utilizado para a verificação prevista no § 4º acima deverá ser calculado da seguinte forma:

$$\text{Parâmetro} = [(7,0\% * VC4 * MT4) + (7,0\% * MC)] / [(VC4 * MT4) + MC]$$

Em que:

VC4 = Valor das Cotas da 4ª (quarta) emissão do **FUNDO** na Data de Integralização

MT4 = Montante Total de Cotas imediatamente após a Data de Integralização

MC = Montante Captado pelo **FUNDO** em emissões subsequentes à 4ª (quarta) emissão de Cotas

§ 8º - Pelos serviços de escrituração das Cotas, a instituição escrituradora fará jus a uma remuneração correspondente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado, já abrangida pela Taxa de Administração.

§ 9º - A Taxa de Administração prevista neste artigo deve ser provisionada diariamente, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis por ano, sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO** ou sobre o Valor de Mercado, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do **FUNDO**, considerada a primeira integralização de Cotas do **FUNDO**.

§ 10º - O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Art. 35 - Adicionalmente à Remuneração do Gestor, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance"), apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano. A Taxa de Performance será apurada e provisionada mensalmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada período. A Taxa de Performance será paga ao **GESTOR** até o 12º (décimo segundo) dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e de julho, bem como por ocasião da liquidação do **FUNDO**. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = 20\% * (DB - B)$$

Em que:

$$B = \sum [S/12 * MCT]$$

$$MCT = VC4 * MT4 * (1 + IPCA4) + \sum MCI * (1 + IPCAi) - \sum MAii * (1 + IPCAii)$$

TP = Taxa de Performance Semestral

DB = Distribuição Bruta no Semestre

B = Somatório do produto entre S/12 e MCT aplicável a cada um dos meses do período em que a apuração estiver sendo feita, ou seja, (i) para cálculo da Taxa de Performance no primeiro semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de janeiro a junho e (ii) para o segundo semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de julho a dezembro

S = Spread de 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) ao ano

VC4 = Valor das Cotas da 4ª (quarta) emissão do **FUNDO** na Data de Integralização

MT4 = Quantidade Total de Cotas imediatamente após a Data de Integralização

MCI = Montante captado pelo **FUNDO** em cada uma das emissões subsequentes à 4ª (quarta) emissão de Cotas

MAii = Montante amortizado pelo **FUNDO** em datas posteriores à 4ª (quarta) emissão de Cotas

MCT = Montante Captado Total, calculado pela fórmula acima, contemplando o Valor de Mercado do **FUNDO** imediatamente após a 4ª (quarta) emissão de Cotas, o somatório do produto entre MCI e (1+IPCAi) para cada uma das emissões e o somatório do produto entre MAii e (1+IPCAii) para cada uma das amortizações que vierem a ocorrer

IPCA4 = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, apurada, de forma *pro rata temporis*, entre a Data da Integralização (inclusive) e a data o anúncio da distribuição em questão (inclusive)

IPCAi = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, apurado, de forma *pro rata temporis*, entre data de cada integralização de Cota das emissões subsequentes à 4ª (quarta) emissão de Cotas (inclusive) e o anúncio da distribuição em questão (inclusive)

IPCAii = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE apurado entre a data de integralização em que tiver ocorrido (inclusive) e a data em que ocorrer a sua efetiva Amortização (inclusive)

DO GESTOR

Art. 36 - O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **HSI – HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 7º andar - Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-905, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório da CVM nº 7.478, de 5 de novembro de 2003 ("**GESTOR**"), para prestar os serviços de gestão da carteira de Ativos e Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 37 - O **GESTOR** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e o **GESTOR** ("Contrato de Gestão"):

- I. identificar, analisar, selecionar, avaliar, recomendar a aquisição e alienação dos Ativos e Ativos Financeiros, acompanhar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, os valores mobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- II. identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar ao **ADMINISTRADOR** a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos direitos reais dos Ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- III. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- IV. identificar, avaliar, acompanhar e gerir os Ativos e Ativos Financeiros que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos

Imóveis Alvo, Imóveis em Construção e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO** e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

- VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e das SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- VII. sugerir ao **ADMINISTRADOR** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
- VIII. discutir propostas de locação dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- IX. ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- X. monitorar os investimentos em Ativos, Ativos Financeiros e nas SPEs realizados pelo **FUNDO**;
- XI. conduzir e executar estratégia de investimento e desinvestimento nos Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- XII. elaborar relatórios de performance dos investimentos realizados pelo **FUNDO**;
- XIII. representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis Alvo, Imóveis em Construção, SPEs e/ou das assembleias gerais dos emissores dos Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. quando entender necessário, solicitar ao **ADMINISTRADOR** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- XV. recomendar ao **ADMINISTRADOR** a implementação de desenvolvimento, construção e benfeitorias, conforme o caso visando à manutenção do valor dos Imóveis Alvo e Imóveis em

Construção integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** confere amplos e irrestritos poderes ao **GESTOR** para que este adquira Ativos e Ativos Financeiros de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, podendo outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - O **GESTOR** deverá recomendar ao **ADMINISTRADOR** a aquisição e/ou a alienação de Ativos, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que o **GESTOR** venha a encontrar algum Ativo que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que o **GESTOR** entenda que um determinado Ativo deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**. Nesse mesmo sentido, sempre que o **GESTOR** encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os Imóveis Alvo e/ou os Imóveis em Construção objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará ao **ADMINISTRADOR** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**.

Art. 38 – Observado o disposto no § 1º do Art. 37, o **GESTOR** exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos Ativos e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

Art. 39 - O **GESTOR**, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 40 - O **GESTOR** exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento, sendo que o **GESTOR** tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Art. 41 - A política de exercício de voto utilizada pelo **GESTOR** pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: https://s3.amazonaws.com/mz-filemanager/1bea7b91-2f45-4c39-99ab-5856eff6841b/d7897db0-43da-4bd8-a856-c579e5fc91f2_hsi_politica%20de%20exercicio%20de%20votos_lefosse%202019%2009%2017_cln_padronizada_vf.pdf

O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO

DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR

Art. 42 - O **ADMINISTRADOR** poderá ser substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- I. convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e
- II. no caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, inciso I acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento, conforme aplicável.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II, deste artigo.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir o **ADMINISTRADOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

§ 10º - Em caso de substituição do **ADMINISTRADOR** por qualquer motivo nos termos deste Regulamento e eleição de um novo administrador por deliberação dos Cotistas, o novo administrador assumirá a posição contratual do **ADMINISTRADOR** no Contrato de Gestão, aderindo automaticamente aos seus termos e condições.

Art. 43 – Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, para fins de destituição do **GESTOR**, devem ser observadas as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

Art. 44 - O **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR**, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, com ou sem Justa Causa (conforme definido abaixo), implicando a destituição do **GESTOR** de suas funções no **FUNDO**, mediante envio de aviso prévio ao **GESTOR** nos casos e condições especificados nos parágrafos abaixo.

§ 1º - Entende-se por "Justa Causa": (i) a comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o **GESTOR** atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras deste Regulamento, no desempenho de suas funções; (ii) condenação do **GESTOR** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) impedimento do **GESTOR** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) requerimento de falência pelo próprio **GESTOR**; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do **GESTOR**.

§ 2º - Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, o **FUNDO**, mediante envio de notificação do **ADMINISTRADOR** nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Gestão, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o **GESTOR** receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

§ 3º - O **FUNDO** poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão sem que ocorra um evento de Justa Causa, mediante envio de notificação por escrito e justificada ao **GESTOR** com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o **GESTOR** receberá a remuneração

correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, observados os termos do Contrato de Gestão.

§ 4º - Fica estabelecido que, na hipótese de destituição ou substituição do **GESTOR** sem Justa Causa, o **FUNDO** permanecerá obrigado a realizar o pagamento, em favor do **GESTOR**: (i) da Taxa de Performance e da Remuneração do Gestor proporcionais, apuradas até a data da destituição ou substituição sem Justa Causa, se houver; (ii) da Remuneração do Gestor que seria devida ao **GESTOR** nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição; e (iii) da Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo **FUNDO** nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição. Para tanto, no período de 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição, a Remuneração do Gestor e a Taxa de Performance indicadas nos itens "(ii)" e "(iii)" acima, respectivamente, serão pagas apenas ao **GESTOR** do **FUNDO** que tenha sido substituído, a título de Remuneração do Gestor e Taxa de Performance, conforme disposto no Art. 67 abaixo, nos termos e prazos pactuados, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor do **FUNDO** a título de Remuneração do Gestor e Taxa de Performance durante o período ora previsto. Caso a destituição ou substituição do **GESTOR** se dê por Justa Causa, o **GESTOR** receberá a Remuneração do Gestor correspondente ao período em que permanecer no cargo até a data de sua destituição ou substituição e a Taxa de Performance, se houver, devida até a data de sua destituição ou substituição de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

§ 5º - Para fins de esclarecimento, os valores devidos ao **GESTOR** destituído ou substituído, nos termos do § 4º acima, a título de Taxa de Performance ou de Remuneração do Gestor, conforme o caso, serão arcados pelo **FUNDO** a título de encargos do **FUNDO**, conforme disposto no Art. 67 abaixo.

§ 6º - Na hipótese de qualquer disposição do Contrato de Gestão ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, sob a perspectiva deste Regulamento e/ou da legislação aplicável, conforme o caso, a disposição afetada terá de ser substituída por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes, devendo prevalecer o disposto neste Regulamento e/ou na legislação aplicável, conforme o caso.

Art. 45 - Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 46 - O **ADMINISTRADOR** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.brtrust.com.br/>), em lugar de destaque e disponível para acesso

gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 2º - As comunicações exigidas por este Regulamento serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

Art. 47 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações ocorrerá por meio eletrônico, conforme previsto no *caput*. O envio de correspondência por meio físico somente será realizado em caso de impossibilidade operacional de envio por meio eletrônico.

Art. 48 - Compete ao Cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 49 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 50 - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** deliberar sobre a(s):

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no § 3º abaixo;
- III. destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas Cotas, sem prejuízo das emissões aprovadas pelo **ADMINISTRADOR** nos termos do Art. 24 deste Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação sobre a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação às disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 31-A, § 2º, artigo 34 e artigo 35, inciso IX, da Instrução CVM 472;
- XII. alteração da Remuneração do Administrador, da Remuneração do Gestor ou da Taxa de Performance; e
- XIII. destituição ou substituição do **GESTOR** e escolha de seu substituto.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado.

§ 3º - Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das Taxas de Administração, de custódia ou Taxa de Performance.

§ 4º - As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do § 3º acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso (iii) do § 3º deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Art. 51 – Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos para a primeira convocação:

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

§ 1º - Admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

§ 2º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 3º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 52 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;
- II. o aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista poderá examinar os documentos pertinentes à proposta submetida à apreciação da Assembleia Geral; e
- III. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - O **ADMINISTRADOR** deverá disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;
- b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o § 2º incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI, da Instrução CVM 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

§ 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 5º - O pedido de que trata o § 4º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º - Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá divulgar, pelos meios referidos no § 2º acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

§ 7º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no § 4º acima, bem como no Art. 51, § 2º, no Art. 54, § 1º e no Art. 57, § 2º deste Regulamento, será considerado pelo **ADMINISTRADOR** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

§ 8º - Será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa - CICORP, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

Art. 53 - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Art. 54 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("Majoria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no § 3º do Art. 50 acima; (ii) destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos Ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação às disposições sobre conflitos de interesses previstas nos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da Remuneração do Administrador, da Remuneração do Gestor ou da Taxa de Performance.

§ 2º - Cabe ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 55 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Art. 56 - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo **ADMINISTRADOR** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 57 - O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação, sendo vedado ao **ADMINISTRADOR**: a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 2º acima; b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 2º.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 58 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo **ADMINISTRADOR** em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as Assembleias Gerais Extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as Assembleias Gerais Ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

§ 2º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 59 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

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

§ 1º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste Art. 59 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas *caput* deste artigo;
- b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 60 - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. ser Cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** e/ou **GESTOR** ou em controlador do **ADMINISTRADOR** e/ou **GESTOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em

coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos Imóveis Alvo ou Imóveis em Construção que constituam objeto de investimento do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FIIs;
- V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Art. 52, § 2º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e
- b) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 61 - Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas (exceto se aprovada nos termos do artigo 23 deste Regulamento), transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social do **FUNDO** e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** 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;
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII. fornecer ao **ADMINISTRADOR**, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d)" do inciso VI. do *caput* deste artigo.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d)" do inciso VI. do *caput* deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 62 - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 63 - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres exigidos do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Art. 64 - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DOS ENCARGOS

Art. 65 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 66 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

§ 3º - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

§ 4º - Para fins do previsto no *caput*, somente poderão ser contratados como auditores independentes registrados na CVM para auditoria das demonstrações contábeis do **FUNDO** um dos seguintes auditores: Deloitte, PricewaterhouseCoopers (PwC), Ernst & Young (EY) ou KPMG.

Art. 67 - Constituem encargos do **FUNDO** aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 68 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, sendo que o **FUNDO** será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, às regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

§ 2º - A liquidação do **FUNDO** e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 3º - A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para o cálculo do resgate e pagamento em dinheiro ou entrega dos ativos do **FUNDO** para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

§ 4º - Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o **ADMINISTRADOR** autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o **ADMINISTRADOR** deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do **ADMINISTRADOR** perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver.

Art. 69 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

Art. 70 - Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

- I. o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 71 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 72 - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 73 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital, os Cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** ao **ADMINISTRADOR**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DOS RISCOS

Art. 74 - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR** em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos e Ativos Financeiros que compõem a carteira do **FUNDO**, em decorrência dos encargos do **FUNDO** e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Assim como todo investimento, investir no **FUNDO** apresenta riscos, os quais deverão ser avaliados pelos Cotistas levando em consideração as disposições deste Regulamento, bem como os fatores de risco e as informações descritas no prospecto da oferta de Cotas do **FUNDO**, conforme o caso, e no Informe Anual do **FUNDO**, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

DO FORO

Art. 75 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

* * *

ANEXO IV - ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdts.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.373.211 de 03/11/2020

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **5 (cinco) páginas**, foi apresentado em 03/11/2020, o qual foi protocolado sob nº 1.375.529, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.373.211** e averbado no registro nº 1.338.830 de 22/02/2019 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

BRUNO GOMES SOARES SILVA:(Padrão: PDF)
SERGIO LUIZ VERARDI DIAS:(Padrão: PDF)
DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVIKZ:(Padrão: PDF)
DocuSign, Inc. +E=techops@docusign.com:(Padrão: PDF)

São Paulo, 03 de novembro de 2020

Assinado eletronicamente

Nilton Cesar De Jesus Souza

Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 11.159,49	R\$ 3.171,64	R\$ 2.170,82	R\$ 587,34	R\$ 765,90
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 535,66	R\$ 233,90	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 18.624,75



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdts.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00191101672474329



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1137614TIDC000047653CB20V

<p><u>Página</u> 000001/000005</p> <p><u>Registro Nº</u> 1.373.211 03/11/2020</p>	Protocolo nº 1.375.529 de 03/11/2020 às 12:53:24h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.373.211 em 03/11/2020 e averbado no registro nº 1.338.830 de 22/02/2019 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	

DocuSign Envelope ID: 56659948-48CA-4001-B2A2-FE8F045302F0

HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 32.903.621/0001-71

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 28 DE OUTUBRO DE 2020**

1. Data, hora e local: aos 28 (vinte e oito) dias do mês de outubro do ano de 2020, às 13:00 horas, na sede da **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.** ("Administradora"), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, de forma virtual, tendo respaldo no Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020, do Governo do Estado de São Paulo, conforme alterado, bem como o Ofício-Circular nº 06/2020/CVM/SIN, de 26 de março de 2020.

2. Convocação: dispensada a convocação em virtude da presença do único cotista representando a totalidade das cotas emitidas pelo **HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário** ("Cotista", "Cotas" e "Fundo", respectivamente), em conformidade com o artigo 19, §2º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("CVM" e "ICVM 472", respectivamente), e nos termos do artigo 53 do regulamento do Fundo ("Regulamento").

3. Presença: presente o único Cotista do Fundo, titular da totalidade das Cotas, os representantes legais da Administradora e os representantes legais da **HSI – Hemisfério Sul Investimentos Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 7º andar - parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor").

4. Composição da Mesa: Presidente: Sr. Sérgio Dias – **Secretário:** Sr. Bruno Silva.

5. Ordem do Dia: Deliberar sobre os seguintes temas:

Aprovação do Desdobramento de Cotas:

1. Aprovação de autorização à Administradora, para que esta realize o desdobramento das Cotas. As Cotas advindas do desdobramento serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes.

Aprovação da 4ª (Quarta) Emissão de Cotas:

2. A aprovação da 4ª (emissão) emissão de Cotas do Fundo, em classe e série únicas ("Novas Cotas"), em volume de 4.900.000 (quatro milhões e novecentas mil) Novas Cotas, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta" e "ICVM 400", respectivamente), observadas as principais características indicadas neste instrumento.

3. A consignação da renúncia, pelo Cotista, ao direito de preferência de subscrição e integralização das Novas Cotas, nos termos do artigo 24, inciso II do Regulamento.

4. Nos termos do artigo 30, inciso I do Regulamento, autorizar a Administradora a proceder com a contratação dos Coordenadores (conforme abaixo definidos), para intermediar a Oferta, sob o

<p><u>Página</u> 000002/000005</p> <p><u>Registro Nº</u> 1.373.211 03/11/2020</p>	Protocolo nº 1.375.529 de 03/11/2020 às 12:53:24h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.373.211 em 03/11/2020 e averbado no registro nº 1.338.830 de 22/02/2019 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	

DocuSign Envelope ID: 56659948-48CA-4001-B2A2-FE8F045302F0

regime de melhores esforços de colocação, bem como das demais Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), exclusivamente para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos investidores, conforme definidos nos documentos da Oferta.

5. Nos termos do artigo 30, inciso IV do Regulamento, autorizar a Administradora a proceder com a contratação de serviços de formador de mercado para a distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

6. A autorização à Administradora e ao Gestor, conforme o caso, para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

6. Deliberação: após exame e revisão das matérias constantes da ordem do dia, o Cotista presente resolveu aprovar, sem quaisquer ressalvas:

Desdobramento de Cotas:

1. Considerando que atualmente o Fundo possui 4.611.741,35674347 cotas, cujo valor unitário em 27 de outubro de 2020 perfazia R\$ 184,72748528 (cento e oitenta e quatro vírgula sete dois sete quatro oito cinco dois oito), o Cotista aprova o desdobramento das Cotas à razão de 1,682676109 (um vírgula seis oito dois seis sete seis um zero nove). Dessa forma, o patrimônio do Fundo será representado por 7.760.067 (sete milhões e setecentas e sessenta mil e sessenta e sete) Cotas.

4ª (Quarta) Emissão de Cotas:

2. A 4ª (quarta) emissão de Cotas e a realização da Oferta, a ser realizada sob os seguintes termos e condições:

- a. **Espécie de Distribuição:** Oferta pública, a ser realizada nos termos da ICVM 400, ICVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, das Novas Cotas, sob a coordenação e distribuição do **(i) Banco Itaú BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Itaú BBA**" ou "**Coordenador Líder**"); e **(ii) Banco Bradesco BBI S.A.**, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0103-43 ("**Bradesco BBI**" e, em conjunto com Itaú BBA, os "**Coordenadores**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e poderá contar, ainda, com a participação de determinadas sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), a serem convidadas e/ou contratadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos potenciais investidores, conforme definidos nos documentos da Oferta, mediante a assinatura de carta convite e de termo de adesão ao contrato de distribuição, na qualidade de participantes especiais, coordenadores contratados e/ou instituições

<p><u>Página</u> 000003/000005</p> <p><u>Registro Nº</u> 1.373.211 03/11/2020</p>	Protocolo nº 1.375.529 de 03/11/2020 às 12:53:24h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.373.211 em 03/11/2020 e averbado no registro nº 1.338.830 de 22/02/2019 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	

DocuSign Envelope ID: 56659948-48CA-4001-B2A2-FE8F045302F0

- consoadas, conforme o caso, as quais, quando referidas em conjunto com o Coordenadores, serão denominadas de "Instituições Participantes da Oferta";
- b. Registro para distribuição e negociação das Novas Cotas: as Novas Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, e para negociação em mercado secundário, em ambiente de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3;
- c. Prazo de Colocação: A Oferta deverá ser encerrada em até 6 (seis) meses contados da divulgação do anúncio de início, conforme previsto no Artigo 18 da ICVM 400;
- d. Preço de Emissão: no contexto da Oferta, o preço de emissão das Novas Cotas será de R\$100,00 (cem reais) por Nova Cota ("Preço de Emissão");
- e. Data de Emissão: para todos os fins, a data de emissão das Novas Cotas corresponderá à data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- f. Série e Classes: Série e classes únicas.
- g. Valor total previsto para a Oferta: 4.900.000 (quatro milhões e novecentas mil) Novas Cotas, perfazendo o montante total de até R\$490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais) ("Montante da Oferta"). Caso o Montante da Oferta não seja atingido, a Oferta será encerrada;
- h. Lote Adicional: Não será admitida, conforme faculta o artigo 14, §2º da ICVM 400, a opção de emissão de lote adicional das Novas Cotas, no montante de 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta;
- i. Investimento mínimo por investidor: o valor mínimo a ser subscrito por todo e qualquer investidor no contexto da Oferta será definido nos respectivos documentos da Oferta, observado que poderá haver rateio de Novas Cotas a ser previsto nos documentos da Oferta;
- j. Condições de subscrição e integralização: a integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta, à qual tenha apresentado seu pedido de reserva e/ou ordem de investimento, conforme aplicável. A liquidação dos pedidos de reserva e/ou ordens de investimento, conforme aplicável, se dará na data de liquidação, de acordo com o Preço de Emissão e observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no pedido de reserva e/ou ordem de investimento, conforme aplicável;

<p><u>Página</u> 000004/000005</p> <p><u>Registro Nº</u> 1.373.211 03/11/2020</p>	Protocolo nº 1.375.529 de 03/11/2020 às 12:53:24h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.373.211 em 03/11/2020 e averbado no registro nº 1.338.830 de 22/02/2019 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	

DocuSign Envelope ID: 56659948-48CA-4001-B2A2-FE8F045302F0

- k. Destinação dos recursos captados: os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados ao pagamento antecipado dos montantes devidos no âmbito dos CRIs (conforme definidos no Prospecto Preliminar), observados os procedimentos descritos no Prospecto preliminar. O remanescente dos recursos líquidos da Oferta será destinado à formação de reserva para regularização dos ativos do Fundo, conforme necessário, à recomposição da Reserva de Contingência do Fundo, bem como à aplicação em Ativos, conforme Política de Investimento do Fundo prevista no Capítulo II do Regulamento e discricionariedade do Gestor para tanto.
- l. Distribuição Parcial: não será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas. Assim, caso não haja a subscrição e integralização do Montante da Oferta, por parte dos investidores da Oferta até a data de conclusão do procedimento de alocação de ordens, a Oferta será cancelada, sendo que todos os pedidos de reserva e ordens de investimento automaticamente cancelados;
- m. Custos de distribuição: todos os custos e despesas decorrentes da Oferta serão arcados pelo Fundo, nos termos da ICVM 472 e conforme definidos nos documentos da Oferta; e
- n. Demais termos e condições: Os demais termos e condições da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

3. A consignação da renúncia, pelo Cotista, ao direito de preferência de subscrição e integralização das Novas Cotas relacionadas à Oferta, nos termos do artigo 24, inciso II do Regulamento.

4. Nos termos do artigo 30, inciso I do Regulamento, a contratação dos Coordenadores, para intermediar a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como das demais Instituições Participantes da Oferta, exclusivamente para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos investidores, conforme definidos nos documentos da Oferta.

5. A autorização à Administradora a proceder com a contratação de serviços de formador de mercado para a distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, sendo que o prestador de serviço deverá ser selecionado em comum acordo entre Administradora e Gestor.

6. A autorização à Administradora e ao Gestor, conforme o caso, para praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia.

O único Cotista do Fundo, neste ato, representando a totalidade das Cotas emitidas, declara-se ciente da deliberação acima aprovada, e dispensa a Administradora do envio do sumário das decisões da presente ata.

7. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, a Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e, como ninguém quis fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura desta Ata, a qual, depois de lida e achada conforme, foi assinada digitalmente pelos presentes.

Página
000005/000005
Registro Nº
1.373.211
03/11/2020

Protocolo nº 1.375.529 de 03/11/2020 às 12:53:24h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.373.211** em **03/11/2020** e averbado no registro nº 1.338.830 de 22/02/2019 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

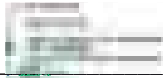
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75

DocuSign Envelope ID: 56659948-48CA-4001-B2A2-FE8F045302F0

HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 32.903.621/0001-71

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 28 DE OUTUBRO DE 2020**

Mesa:



Sérgio Dias
Presidente



Bruno Silva
Secretário

Administradora:



BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

* * *

ANEXO V - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª (quarta) emissão do **HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Fundo**” e “**Novas Cotas**”, respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 (“**Administrador**” e “**Oferta**”, respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, incluindo o Estudo de Viabilidade, que integram o prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) são e no prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”), serão suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo contrará, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 28 de outubro de 2020.

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Itau. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://itau.portaldeassinaturas.com.br/verificar/610E-0437-706A-7E38> ou vá até o site <https://itau.portaldeassinaturas.com.br/verificar/> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 610E-0437-706A-7E38



Hash do Documento

109187172E64A868174B71CD19E0031E371E92DD90ECE989BB6FD0B2DD8C6770

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 28/10/2020 é(são) :

Flavio Augusto Aguiar de Souza - 747.438.136-20 em 28/10/2020

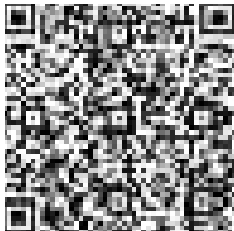
17:36 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Cristiano Guimaraes Duarte - 024.311.796-56 em 28/10/2020

13:14 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 16 DA INSTRUÇÃO CVM

-100-

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguaçu, nº 131, 17º andar, parte, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 13.496.794/0001-82, inscrita no âmbito gerido pelo Conselho de Valores Mobiliários ("CVM") e admissões Bônus de investimento em carteira de valores mobiliários, por meio da sua Declaração nº 11.784, expedida em 29 de junho de 2011 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **FII LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrita no CNPJ sob o nº 20.934.427/0001-71 ("Fundo"), com, no âmbito de sua pública distribuição de cotas de F (quarta) emissão do Fundo ("Novas Cotas" e "Emissão", respectivamente), sob coordenação do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.100, 17, 2º, 3º andar, 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.942/0001-87 ("Coordenador Líder") e do **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.100, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0001-83 ("Banco BBI"), em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores" e "Oferta", respectivamente, conforme exigido pelo artigo 16, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que: (i) é responsável pela veracidade, exatidão, qualidade e suficiência das informações prestadas por escrito de registro e inscritas no mercado de ações e distribuição; (ii) o Prospecto Preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém o Prospecto Definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") anexos, em sua respectiva data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelas investidoras da Oferta, das Novas Cotas do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo está elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução da CVM nº 472, de 21 de outubro de 2008, conforme alterada; e (iv) as informações contidas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo estão verdadeiras, conforme disposto no artigo 16 da Instrução CVM 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 29 de outubro de 2011.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.Nome
CargoNome
Cargo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII - ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estudo de Viabilidade

Estudo de Viabilidade

Nº 8.739/20

Preparado para: HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Referência: Fundo de Investimento Imobiliário composto por 5 ativos

Dulbeira de 2020



29 de outubro de 2020

Referência: Estudo de Viabilidade da Quarta Oferta de FII LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

De acordo com a proposta nº7337/2020 e seu primeiro aditivo, assinados nos dias de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2021, a Colliers realizou a avaliação dos ativos e o estudo de viabilidade para a estruturação da Quarta Oferta de Investimento Imobiliário (FII) com base na estrutura CVM 401, na data base de julho de 2021.

Baseadas nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consultivas sobre o Estudo de Viabilidade.

No âmbito de outros assuntos, sobre a avaliação e sua metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA ORBITA



COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3. ESTUDO DE VIABILIDADE.....	5
3.1 PROPOSTAS/CRÉDITOS.....	5
3.1.1 Avaliação Operacional Usando.....	5
3.1.2 Estruturação do PL.....	6
3.1.3 Fluxo de Caixa.....	6
3.1.4 Investimentos Propostos.....	6
3.1.5 Demanda Recombinada do PL.....	7
3.1.6 Fluxo de Receita.....	7
3.1.7 Simulação de Liquididade.....	7
3.2 VALORES E DISTRIBUIÇÃO DO PERÍODO.....	8
4. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	11

SUMÁRIO

1 - RESUMO EXECUTIVO, RESULTADOS E FORTES LIMITAÇÕES



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Fundo de Investimento Imobiliário composto por 5 ativos

Solicitante:	HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Finalidade e Usos pretendidos:	Estruturação da Quarta Oferta do FII e inclusão no prospecto
Data de Referência:	Outubro de 2020
Tipologia dos Imóveis:	Logísticos
Motivação:	Renovação do Capital do FII
Grau de Fundamentação Objetiva:	Grau II
Grau de Precisão Objetiva:	Não aplicável



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº7331/2020 e seu primeiro aditivo, assinados nos dias 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação dos ativos e o estudo de viabilidade para estruturação da Quarta Oferta Fundo de Investimento Imobiliário (FI) com base na instrução CVM 400, na data base de outubro de 2020, para HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entende que o Cliente encaminhou ao estudo de viabilidade para Quarta Oferta do FI, a ser composto por 5 ativos imobiliários de acordo com o escopo estabelecido na superintendência proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados. Dentre a recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de visitas e elaboração de relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do Fair Value dos ativos: estudo de viabilidade da Quarta Oferta FI. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de constituição do Fundo de Investimento Imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.633 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, em consonância com a Resolução 472 de JUNHO/2006 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como as práticas de conduta e ética profissionais estabelecidas no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") nas normas do International Valuation Standards Council ("IVSC"), nas suas prorrogações 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting.

O estudo de viabilidade para estruturação da Quarta Oferta FI considerou os custos de aquisição e de operação do fundo, apresentados à Colliers pelo Cliente, e o fluxo de caixa projetado dos ativos que compõem a carteira do FI.

A base de valores adotada para a avaliação dos ativos foi a do Fair Value, definido pelo Red Book como "Opinião estimada para a transação de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que refletem os respectivos interesses dessas partes."¹

Este Estudo de Viabilidade utiliza premissas, suposições utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aquelas que são relevantes na sua área de atuação e em seu âmbito geográfico, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

¹ Tradução livre para Fair Value do seu significado pelo seu significado em inglês: "Opinion estimated for the sale of an asset or liability between identified knowledgeable parties that reflects the respective interests of those parties." - Red Book.



O Cliente concorda e aceita todos os termos, condições, nos capítulos referidos aos "Princípios, Resoluções e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

O Cliente, quando da recusa em aceitar o relatório econômico que constitui sua própria análise e tomar a sua decisão quanto a prosseguir ou não com a formação do Fundo independentemente, não imputará responsabilidade à Colliers.

As informações financeiras projetadas utilizadas neste estudo foram baseadas em circunstâncias correntes e são tratadas como as condições mais prováveis de se realizarem. É possível que alguns eventos e/ou circunstâncias não ocorram conforme é esperado. Portanto, os resultados reais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daquelas indicadas no futuro, sendo que tais diferenças podem vir a ser substanciais. Por estarem as conclusões deste estudo baseadas em projeções, a Colliers não expressa opinião sobre a possibilidade de ocorrência destas estimativas.

Toda memória de cálculo e maiores detalhamentos sobre os valores apresentados poderão ser disponibilizados mediante solicitação.



3. ESTUDO DE VIABILIDADE

O FII é composto pelos seguintes ativos:

Laudô	Imóvel	Valor de Avaliação
BT35/20	Av. Avenida,ção Faria, 500 – Santo André	R\$ 100.400.000
BT36/20	Av. Avenida Comendador Nautuahi Shetty, 300 – N. Lujá	R\$ 454.400.000
BT37/20	Rodovia Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000 – Contagem	R\$ 800.800.000
BT38/20	Rodovia BR-116 (Centro de Leste) 7000 – São José dos Pinhais	R\$ 525.000.000
BT40/20	Rodovia Co. FM Nelson Trinchese, nº 740 – Iapevi	R\$ 270.900.000
Total		R\$ 1.152.600.000

As demais características dos ativos, bem como seus aspectos de localização, podem ser observadas nos documentos de avaliação anexados. (Conte).

3.1 PREMISAS GERAIS

A análise de viabilidade econômica do FII foi efetuada por meio do Fluxo de Caixa Descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos, partir de Dezembro de 2021.

Foram consideradas as seguintes premissas:

3.1.1 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

Na realidade do FII serão provenientes do fluxo nominal o receita dos ativos que o compõem, considerando para tanto os contratos de locação existentes e projetados, subtraídas os custos operacionais projetados, conforme apresentado nos laudos de avaliação.

O resultado operacional líquido do FII será equivalente a diferença entre a receita líquida dos ativos e os despesas recorrentes do FII.



3.1.2 ESTRUTURAÇÃO DO FII

De acordo com o cliente, o valor para colocação da Quarta Oferta do FII será de R\$ 490.000.000 (quatrocentos e noventa milhões de reais), o qual inclui: (i) a colocação do saldo devedor do OFI no valor de R\$ 441.361.930,80 considerando o projeto do saldo devedor em 30 de dezembro de 2020; (ii) os custos de emissão da quarta oferta, estimados em R\$ 196.382,86; e (iii) a manutenção de um caixa inicial de R\$ 28.799.766,34. O caixa inicial será aplicado em ativos de renda fixa com rendimento bruto médio de 2,0% ao ano.

Desde segunda a cliente, todas as dívidas serão liquidadas logo depois da colocação dessa oferta e, portanto, esse estudo não contempla nenhum custo referente a dívidas passadas.

3.1.3 CUSTOS DE EMISSÃO

De acordo com o cliente, os custos de emissão do FII são estimados conforme abaixo:

Custos de Estruturação CVM sobre Valor da Oferta	R\$ 4.067.515,22
Custos de Distribuição CVM sobre Valor da Oferta	R\$ 11.819.222,47
Taxa de Registro no CVM	R\$ 317.314,36
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	R\$ 205.831,76
Taxa de Registro na Assembleia	R\$ 18.071,20
Associação Legal	R\$ 425.400
Diversos Despesas	R\$ 25876,94
Total	R\$ 18.917.837,35

Este resultado que, de acordo com o cliente, parte dos custos apresentados acima já foram pagos pelo FII antes da emissão desta oferta, sendo eles: (i) taxa de registro CVM de R\$ 317.314,36 e (ii) as taxas de listagem e de anexo de oferta na B3, somando R\$ 22.240,00.

3.1.4 DISSÍDIOS PASSADOS

De acordo com a informação pelo cliente, de fato não houve incidentes, o FII já possui ativos no montante de R\$ 776.004.691 referentes a emissões anteriores, assumindo-se o parâmetro de rentabilidade de 7,0% para o FII.



3.1.5 DESPESAS RECORRENTES DO FI

As despesas recorrentes do FI foram informadas pelo cliente e os valores atuais estão descritos a seguir:

Escrituração (0,29 a.a. sobre o Valor da Oferta)	R\$ 233.201
Taxa de Focalização CVM	R\$ 64384
Taxa de administração (Custo - 1º ano 0,4759 a.a. sobre o Valor da Oferta)	R\$ 6.013.532
Taxa de administração (Custo - 2º ano 0,4759 a.a. sobre o Valor da Oferta)	R\$ 6.013.532
Taxa de administração (Custo - a partir do 3º ano 0,5059 a.a. sobre o Valor da Oferta)	R\$ 10.761.057
Dados Cadastrais (0,079 a.a. sobre o Valor da Oferta)	R\$ 30.338

As despesas recorrentes serão corrigidas anualmente à taxa de propagação de 3,0% ao ano, com base nas opções apresentadas pela consultoria financeira E&P BSA em outubro de 2020.

3.1.6 FUNDO DE RESERVA

Para a cobertura de despesas extraordinárias dos ativos que integram o patrimônio do FI, será formado um Fundo de Reserva, a partir da retenção anual de 1% da receita líquida do FI.

3.1.7 SIMULAÇÃO DE LIQUIDACÃO

Rende que os fundos de investimentos imobiliários tenham legitimamente o prazo de duração limitado, na simulação financeira apresentada a seguir considera-se o retorno eventual de uma lista composta trimestralmente e vendida ao final de décimo ano. Para tanto, em cada ativo foi utilizado uma taxa de capitalização de 10% (terminal cap rate), conforme apresentada no respectivo laudo de avaliação simulando a liquidação do fundo.



Imóvel	Valor de Venda (R\$) (R\$ Milhões) (2014)
Avenida João Pessoa, 500	R\$ 132.792.471
Avenida Comandante Maurício Garibaldi, 500	R\$ 67.168.801
Rodovia Municipal Versador Joaquim Costa, 2000	R\$ 50.079.177
Rodovia BR-116 Carretilha Limão, 7000	R\$ 46.955.551
Rodovia CAU PM Nelson Tranchesi, 140	R\$ 35.331.103

Nota: Contorno (valorizado acima) em final de projeto, e deve está previsto por 300 metros. A partir de 300m, o custo de construção não foi incluído na análise.

3.2 VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS REFINOIMENTOS

À seguir, a simulação financeira anual do FFI ao longo de 30 anos a partir da aquisição dos ativos e da emissão das cotas:



HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO



	mi	no	no	no	no	no	no	no	no	no
Qualificação										
Valor de custo										
Fee de Distribuição										
Despesas Não Recorrentes										
Caixa Inicial										
Total Qualificação										
Comissões Passadas										
Receita de Locação										
Santo André	3.795	4.147	7.069	8.287	8.536	8.792	9.056	8.643	9.724	10.016
Arujá	30.200	29.732	32.177	33.142	33.302	37.407	36.572	40.326	40.466	43.641
Contagem	32.184	33.149	34.144	35.168	36.223	37.309	38.428	34.701	34.306	35.333
São José dos Pinhais	8.977	9.246	9.523	9.809	10.103	10.406	10.718	11.040	11.371	11.851
Itapevi	18.138	21.991	22.077	23.096	21.712	23.115	25.045	25.211	25.759	26.416
Distribuição de resultado acumulado										
Distribuição de resultado acumulado	3.508	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Receita Líquida										
Imunidade de Renda										
Santo André	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132.792
Arujá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	657.169
Contagem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500.719
São José dos Pinhais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	190.956
Itapevi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	395.331
Total Imunidade de Renda										
Despesas Recorrentes										
Taxa de Fiscalização CVM	-65	-67	-69	-71	-73	-75	-77	-79	-82	-84
Escrituração	-253	-261	-269	-277	-285	-294	-302	-311	-321	-330
Taxa de Adm e Gestão	-6.014	-6.194	-11.416	-11.759	-12.112	-12.475	-12.849	-13.235	-13.632	-14.041
Outros	-344	-354	-364	-375	-387	-398	-410	-423	-435	-448
Total Despesas Recorrentes										
Fundo de Reserva										
Fundo de Reserva	-968	-983	-1.050	-1.095	-1.099	-1.170	-1.198	-1.199	-1.216	-1.273
Total Fundo de Reserva										
Receita Financeira										
Caixa Inicial	28.800	28.800	28.800	28.800	28.800	28.800	28.800	28.800	28.800	28.800
Receita Financeira	446	446	446	446	446	446	446	446	446	446
Total Receita Financeira										
Resultado										
Tomina										
Yield ao ano										



Notas:

1. O valor líquido do CRT líquido de R\$ 441.565.000 considera uma estimativa para 31 de dezembro de 2020.
2. De acordo com informações de terceiros, existe uma distribuição de resultados alternada com recursos de caixa de 1 ano do fluxo referente à aquisição de 16.240m² de imóvel localizado na Avenida Dr. PM Wilson Furlanetti, nº 780 - Jd. Chelato na, foi considerado uma receita de R\$ 14 milhões sobre a área vaga, uma parcela de 1 ano.

Considerando os dados de liquidez do Fundo, o índice tem o seguinte fluxo financeiro:

ano	aptação	Dividendos	repetuidade	fluxo de caixa
Data base	-1.266.007			-1.266.007
ano		89.605		89.605
ano		90.854		90.854
ano		92.268		92.268
ano		96.372		96.372
ano		96.368		96.368
ano		103.063		103.063
ano		105.428		105.428
ano		105.121		105.121
ano		106.387		106.387
ano		140.328	1.876.967	2.017.295

Taxa de ...

Observe-se que a taxa aplicada no cálculo inclui a Taxa Nominal de Retorno (TNR) nominal de 10,77% ao ano.



4. TERMO DE ENCERRAMENTO

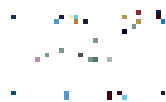
Este trabalho foi realizado com base de dados, e independente e totalmente livre de qualquer vantagem ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 11 (onze) folhas e 1 (um) anexo.

São Paulo, 29 de outubro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 093167/A



Mary Lucinda Khour L. MFCO

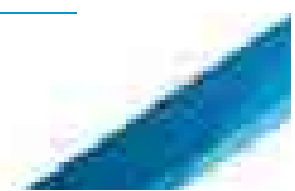
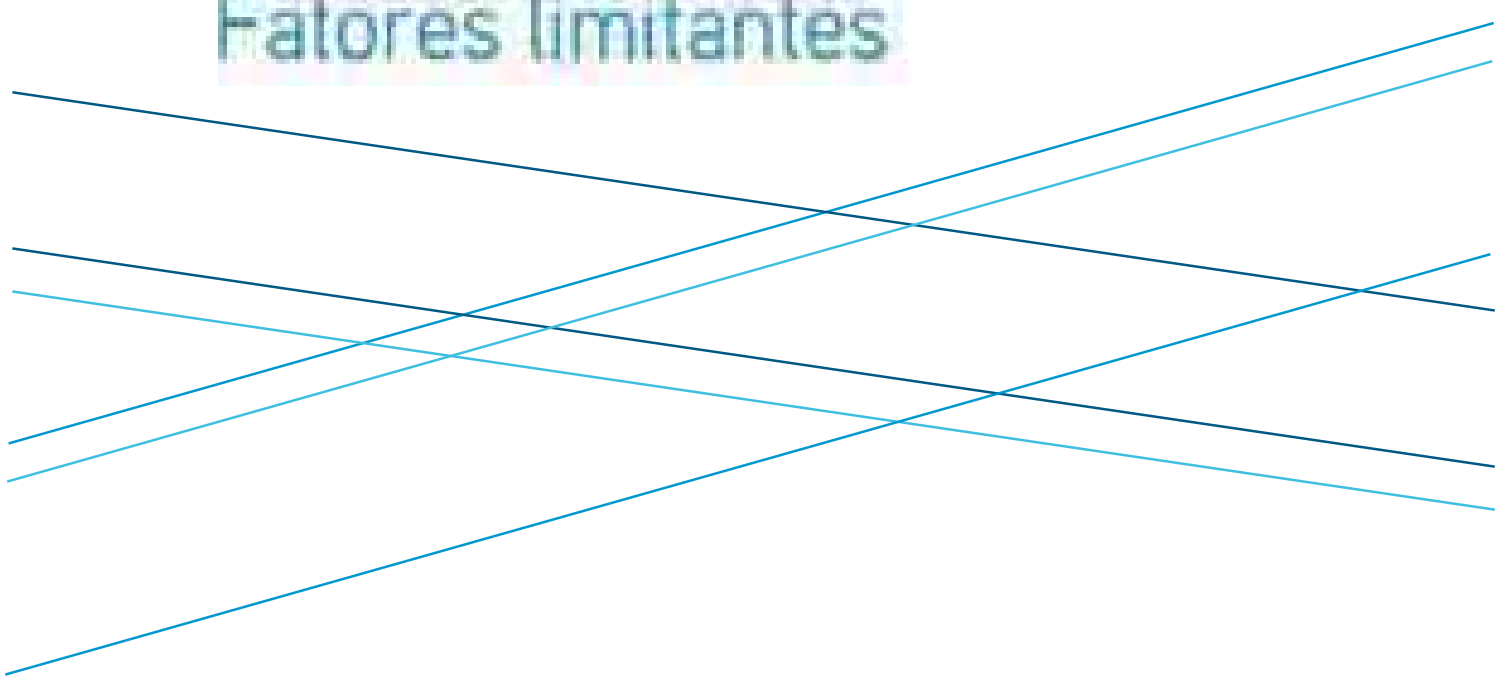
CAU 68944-2

Director



Anexo I

Pressupostos, Ressalvas e Fatores limitantes



1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERIS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outros fins, sendo o seu uso por out(a) pessoa ou entidade que não seja o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o conteúdo da Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(a) imóvel e a situação de mercado no momento não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através do conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERIS, logo, é de propriedade intelectual e da COLLIERIS.
5. Os dados relativos ao(a) imóvel utilizados neste trabalho foram fornecidos única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERIS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERIS não se responsabiliza pela documentação enviada pela consultoria que não esteja atualizada.
6. A COLLIERIS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer erro ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidas pode afetar substancialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERIS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, em quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são prestados assim, como verídicos, corretos e fornecidos de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desobrigado de quaisquer dívidas, ônus, ônus ou gravames de qualquer natureza e a pessoa física e seu cônjuge, reconhecendo que seus respectivos dados estejam corretos.
10. A COLLIERIS não possui métodos de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Seus levantamentos físicos foram obtidos por levantamentos visuais, sem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas de documentação dos(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas à ditos em flutuo, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual, Federal, Autárquico ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como no que tange à situação legal dos(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção dos(s) imóvel(is), sejam eles aparentes ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais, tipo de fundação, sendo considerado que as edificações atendem às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram realizadas pesquisas ambientais, topográficas ou arqueológicas bem como (2) foram realizadas estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos aos(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não sendo credibilidade ou validade parciais ou apreciadas em partes, pois, pode levar a conclusões errôneas.
17. COLLIERS não detém cotas no Fundo de Investimento Imobiliária.



Electronic Record and Signature Disclosure




Certificate Information

Envelope Id: 393CD3FAE849478C83F2612A7CBE2FE0	Status: Completed
Subject: ENT. 7337/20	
Empresa Requisitante: CIVAS	
Source Envelope:	
Document Pages: 32	Signatures: 2
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
EnvelopeId Stamping: Enabled	Alessandro Rossi
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia	Avenida das Nações Unidas, 14171, 8o Andar, Conjunto 803 e 804, Torre Marble, Vila Gertrudes SP, SP 04794-000 alessandro.rossi@colliers.com IP Address: 189.120.144.86

Record Transaction

Status: Original 29-Oct-2020 17:14	Holder: Alessandro Rossi alessandro.rossi@colliers.com	Location: DocuSign
---	---	--------------------


Signature Details	Signature	Timestamp
<p>Mony Lacerda mony.lacerda@colliers.com Executive Manager COLLIERS Security Level: Email, Account Authentication (None)</p> <p>Signature Details: Signature Type: DS Electronic</p> <p>Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign</p>	 Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 191.181.59.218	<p>Sent: 29-Oct-2020 17:16 Viewed: 29-Oct-2020 17:38 Signed: 29-Oct-2020 17:38</p>

Person Signature Details	Signature	Timestamp
--------------------------	-----------	-----------

Digitally Signed Details	Status	Timestamp
--------------------------	--------	-----------

Content Digitally Signed Details	Status	Timestamp
----------------------------------	--------	-----------

Intermediate Digitally Signed Details	Status	Timestamp
---------------------------------------	--------	-----------

Certified Digitally Signed Details	Status	Timestamp
<p>Ricardo Teruo Matsumoto ricardo.matsumoto@hsinvest.com Security Level: Email, Account Authentication (None)</p> <p>Signature Details: Signature Type: DS Electronic</p> <p>Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 20-Dec-2019 19:48 ID: 1e27ad89-1065-4bca-ad76-ad8fb2350139</p>	 Using IP Address: 177.92.87.138	<p>Sent: 29-Oct-2020 17:38 Viewed: 29-Oct-2020 17:38</p>

Assertion Properties	Status	Timestamp
----------------------	--------	-----------

Witness Details	Signature	Timestamp
-----------------	-----------	-----------

Other Details	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	29-Oct-2020 17:16
Certified Delivered	Security Checked	29-Oct-2020 17:38
Signing Complete	Security Checked	29-Oct-2020 17:38
Completed	Security Checked	29-Oct-2020 17:38

Attachment Events	Status	Timestamps
-------------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: tatiana.souza@colliers.com

To advise COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA during the course of your relationship with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII - LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Avaliação de Imóvel Logístico

Laudo de Avaliação

Nº 8.734/20

Preparado para: HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Arujá

Julho de 2020



12 de agosto 2020

FSE FID LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel residencial localizado em Arujá – SP.

Endereço: Av. Comendador Manoel de Aguiar, 300/310, Morro Grande – Arujá

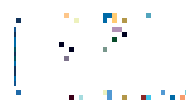
De acordo com a proposta nº7337/2020 e sua primeira edição, aprovada nos dias de 22 de maio de 2020 e 28 de julho de 2020 a Colliers realizou a análise do imóvel a fim de estabelecer valor justo (fair value) do imóvel para balizar a estruturação de um Fundo de Investimento Mobiliário (FIM), na data-base de julho de 2020. Em razão de exceção não foi possível realizar as visitas das propriedades devido ao cenário relacionado à pandemia do Coroná Virus (COVID-19).

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões fundamentadas neste Laudo de Avaliação.

No hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para esclarecimentos que forem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

DELA ORIENTA



Mary Lucinda Xavier, MRCIS

CAU 66918-2

Director





ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2. TERMO DA CONTRATAÇÃO	3
3. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA	3
4. CARACTERIZAÇÃO DA PEÇA	6
4.1 ESPÉCIE DA LOCALIZAÇÃO	6
4.2 INDICADOR DE RISCO	8
4.3 ZONEAMENTO	9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROMISSA	10
5.1 INDICADOR DE RISCO	10
5.2 DESCRIÇÃO DA SONDAGEM	11
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
7.1 ABORDAGEM FUNDAMENTAL	15
7.2 METODOLOGIA	15
7.3 VALOR DE LOCALIZAÇÃO	16
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS	16
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES	16
7.3.3 UTILIZAÇÃO PARALELA	19
7.3.4 VALOR LIMITE DE LOCALIZAÇÃO	19
7.4 FAIRVALUE	19
7.4.1 PROMISSA	20
7.4.2 FAIRVALUE	24
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	25
9. TERMO DE ENCERRAMENTO	26

ÍNDICE

- I - ELEMENTOS COMPARATIVOS
- II - TRATAMENTO POR FATORES
- III - FILTRO DE RISCO
- IV - INDICADOR DE RISCO
- V - OCCUPANTE
- VI - MÉTODOS DE VALORES E FATORES EMPREGADOS
- VII - TABELA PARA AVALIAÇÃO
- VIII - OBSERVAÇÕES



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM ARUJÁ – SP	
Soluçãoe:	HSI FII LOG I – Fundo de Investimento Imobiliário
Finalidade e Usopretendido:	Fair Valuepara balizar a estruturação de um Fundo de Investimentos Imobiliário (FII)
Data de Referência:	Julho de 2020
Endereço:	Av. Comendador Masatochi Shimizu, 300/310, Morro Grande
Município:	Arujá – SP
Área do Terreno:	Não informado
Área Privativa:	031.800,00 m ² (área em Captação 3 (area total)
Tipologia do Imóvel:	Condomínio logístico
Usado:	Bandas para estocagem
Estado de Conservação:	Regular (C)
Métodologias:	Valoração Método Comparativo Direto Fair Value Método de Capitalização de Renda
Fair Value:	R\$ 454.400.000,00 (Quatrocentos e cinquenta e quatro milhões e quatrocentos mil reais)
Grau de Fundamentação Objeto:	Locação: Grau I Fair Value: Grau II
Grau de Precisão Objeto:	Locação: Grau II Fair Value Não Aplicável



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº7337/2020 e seu primeiro anexo, avaliados nos dias de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers Internacional do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel localizado na Av. Domador Manoel de Oliveira, 300/310, Barra Grande - Arujá - SP, para a data-base de julho de 2020 para HSI FII LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIAR, também chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimar/estimare valor justo do imóvel localizado em Arujá - SP, para subsidiar a estruturação de um fundo de investimento imobiliário (FII), de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados relativos aos aspectos desde levantados pelo Cliente e recebidos pela Colliers, incluindo com o Cliente, visita ao imóvel e a região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa de valor justo do imóvel. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de subsidiar a estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14653) da ABNT - Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissional estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e nas normas do International Valuation Standards Council ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 - Scope of Work, 102 - Implementation e 103 - Reporting.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo em comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adota-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

O valor justo do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida passível de ser por ele auferida, e para tanto, adota-se o Método da Capitalização da Renda.

Os níveis de valores adotados foram a do valor de Mercado para Locação e Fair Value, definido pelo Red Book como:

Valor de mercado para locação

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo deveria ser negociado na data de avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuam de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."



Fair Value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.¹

Os efeitos do FUSI CONV-P afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências reais do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas a maior preocupação é uma das áreas em que sempre que possível deve ser atada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter a contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a IASB – International Accounting Standards Board, a entidade responsável pelas normas de contabilidade, e com as recomendações do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors.

Dentro dessas diretrizes, foi acordado com o Cliente, na proposta acima referida, que não haverá visita ao imóvel. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors para esta situação de pandemia. Para fins de operações internas, a Colliers recomenda a divulgação desse relatório com a ressalva de visita.

O Cliente entende, portanto, que quaisquer modificações pontuais ocorridas no imóvel ou regras não foram consideradas neste trabalho, e que a avaliação considera o estado físico da propriedade como ilustrado no levantamento nos fotografias tiradas e disponibilizadas pelo Cliente. Sendo a Colliers isenta de qualquer responsabilidade.

Este laudo de avaliação refere-se apenas a informações obtidas por participantes do mercado, buscando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especializados e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referidos nos “Pressupostos, Reservas e Fatores Limitantes” e “Limitações e Termos de Contratação”.

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

¹ “Estimate price paid for Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflect the respective interests of those parties” - Red Book





3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram entregues ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrícula do(s) imóvel(is) (RM), preferencialmente atualizada;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- Rent rol atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu o documento mencionado:

- Rent Rol – Anuj, data-base julho de 2020.

Após a análise dos documentos recebidos verificou-se as dimensões do terreno e a existência de interferências fiscais que afetam seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área Privativa
Rent Rol	139.600,00 m ²

Foi adotado para esta avaliação o seguinte dado:

Área privativa adotada: 139.600,00 m² conforme Rent Rol.





4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	R. Comendador Maurício de Almeida, 1007/102 (Módulo Grande)
Cidade – Estado:	Arujá – SP
Densidade de Ocupação:	Média
Nível Econômico:	Médio-baixo
Categoria de Uso Predominante:	Industrial e Residencial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Industrial e Residencial
Acessibilidade:	Bom



FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – Arujá, São Paulo/SP



FIGURA 2 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO NÍVEL NA REGIÃO - Fonte: SRE & COLLIERS



FIGURA 3 - VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO NÍVEL EM VERMELHO - Fonte: COLLIERS





4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

O imóvel avaliado se encontra em uma região em desenvolvimento dentro do município. Existe uma característica fundamentalmente industrial da região, com toda a quantidade de imóveis industriais vizinhos. A presença de algumas residências próximas também é notada. Apesar disso a densidade da ocupação não pode ser considerada média, com terrenos vazios não desenvolvidos.

A proximidade com a Rodovia Presidente Dutra (BR-116) é um fator diferenciante para a ocupação industrial de caráter legal. Uma das principais indústrias do país, o Itaipó é responsável pela ligação do município com a cidade de São Paulo e região metropolitana. A proximidade com o Aeroporto Internacional de São Paulo/Guarulhos, através da rodovia, também é um fator de destaque.

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, com duas opções de transporte público, vias pavimentadas, porém com uma oferta de serviços públicos limitada.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	5km
Infraestrutura Pública:	Rede de Água, Rede de Esgoto Sanitário, Rede de Esclarecimento de Água Potável, Rede de Energia Elétrica, Limpeza Pública, Fermentação, Gás e Saneamento, Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Linhas de Ônibus municipais no Av. Maria Bartolomea Ferrer
Principais Vias de Acesso:	Av. Gov. Mário Covas Júnior e Rodovia Presidente Dutra (BR-116)
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Indústrias industriais em processo e grande parte, indústrias comerciais de comércio local
Pontos de Destaque:	Rodovia Presidente Dutra (BR-116)

4.3 ZONAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que é quanto pode ser construído sobre e determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel enquadrado está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Porém, caso de acordo com a Lei Municipal nº 1472/2000 do Município de Arujá, que dispõe sobre a divisão do território do município em zonas de uso e gestão e parcelamento, uso e ocupação de solo, a área onde se encontra o imóvel está localizada em uma ZU- Zona de uso predominantemente residencial – o resultado demográfico está conformemente abaixo:



Figura 4 – Mapa de Zoneamento – Fonte: Site da Prefeitura de Arujá – SP

São definidas as seguintes parâmetros urbanísticos para esta zona:

- Coeficiente de Aproveitamento – 15 vezes a área do terreno
- Taxa de Ocupação – 70 % da área do terreno

O coeficiente de aproveitamento máximo determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeto de construção e a área total do terreno.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Fronte:	Não informado
Configuração:	Polígonal irregular
Demarcada:	Não informada
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura localizados no item 4.2 Melhoramentos Públicos.
Acesso:	Av. Comercial Maratã e Itinerário
Topografia:	Plana
Interiores, Us. Placote:	Não
Rescrições Ambientais:	Não



FIGURA 5 - DEMARCAÇÃO PROPOSTA DO PERÍMETRO DO TERRENO - FONTE: GOOGLE EARTH



5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do imóvel:	Subsistema logístico com utilização para fins logísticos
Área Privativa	139.601,40m ² Conforme Capítulo 3 deste laudo
Estacionamento:	3 vagas por unidade para veículos.
Estrutura:	Estrutura de concreto pré-moldado
Cobertura:	Fachada metálica
Fachada	Blocos de concreto com pintura à base galvanizada
Esquadrias:	Alumínio (VLD)
Piso:	Piso de concreto reforçado na área de piso
Paredes:	Blocos de concreto e blocos vazados em paredes internas
Idade:	8 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Regular (C)



6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Resumo geral

Após o primeiro ano de novo governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento sustentável, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo traziam perspectivas com otimismo em 2020.

Essas projeções se baseavam no resultado favorável proporcionado pela aprovação da reforma da previdência, além de que, de forma isolada, ela não corrigia a garantia de um cenário de prosperidade econômica.

Porém, o dólar chegou a ultrapassar R\$ 5,70 no mês de maio de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, que se intensificou no início do mês de março em virtude da pandemia de Covid-19 que chegou ao país. Atualmente, está na relação de US\$ 1,00 para R\$ 5,20, com previsão de R\$ 5,00 a R\$ 4,80 para 2021 e 2022, respectivamente.

No início do primeiro trimestre, o taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2016, para que o mercado de trabalho atingisse a rede de recuperação em 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos, e retornar ao nível de emprego pré-11 de março de 2021. No entanto, após o fechamento da contagem da epidemia de Covid-19, esses números passaram a ser uma ilusão e não há, até este momento, sinais efetivos de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2019 fechou em 4,37% com expectativa de que 2020 seja similar, tendo a projeção atual da IPCA Índice de Preços ao Consumidor Amplo, segundo Relatório Focus da Banca Central, em 4,67%, chegando a 3,00% e 3,00% em 2021 e 2022, respectivamente. A ocorrência da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permite que o Banco Central reduza sua taxa básica de juros aos níveis mais baixos da história, chegando 4,25% em dezembro de 2019, a 3,00% em maio de 2020, e agora a 2,00%, a taxa mais baixa da história ainda com possíveis reduções neste ano. Para os dois próximos anos, as projeções são de 2% no primeiro e de 2% no segundo.

Com relação ao PIB (Produto Interno Bruto), sua previsão de crescimento em dezembro de 2019 foi de 1,17% e a expectativa para 2020 é de -0,50%, menor valor desde o fim da recessão, devido à pandemia, expandindo-se 3,50% e 2,50% para 2021 e 2022, respectivamente, ainda de acordo com o último Relatório Focus.



Panorama do Setor:

O mercado de condomínios logísticos no Brasil registrou 12 milhões de m² de inventário locado no 11 de 2020, com uma absorção bruta de 605 mil m², valor 66% maior, se comparado com os 363 mil m² absorvidos no período anterior. Este indicador, somado ao aumento do inventário em 392 mil m², nos mostra que apesar de a construção ter caído em 17%, houve um aumento na procura pelo setor de condomínios logísticos.

Se a absorção líquida - diferença entre locações e deslocações - registrou saldo positivo, 224 mil m². Sendo liderada por São Paulo com 124 mil m² para o estado de Minas Gerais a procura foi de 16 mil m². A respeito dos estados há se multiplicaram os estados de entrega de mais espaços do que ocuparam, registrando assim um índice negativo, sendo o estado de Bahia com o maior - 9 mil m².

A taxa de vacância nacional permaneceu estável em relação ao trimestre anterior, 19%. Se comparado ao mesmo período de 2019, observo-se redução de 1 ponto percentual. As maiores taxas de vacância estão nos estados:

Essas informações podem ser observadas no gráfico a seguir:





Atividade | indústria local

Enquã se encontram perto de grandes centros urbanos como São Paulo e Guarulhos, estando menos de 30 minutos de carro. A cidade está na rota do rodovial e tem como principal via a Rodovia Presidente Dutra, que cruza a municipalidade.

A principal atividade da cidade é ligada a diversos setores do ramo empresarial, tendo o parque empresarial da municipalidade mais de 15 mil empresas que desenvolvem as mais diversas atividades nos setores industrial, comercial, de serviços e agropecuários. Juntos, estas empresas geram algo em torno de 80 mil empregos de mão.

Os preços de locação galpões variam entre R\$10,45/m²/mês e R\$17,90/m²/mês, refletindo essa faixa diretamente a localização do imóvel (principalmente proximidade a rodovias), estado de conservação, idade, entre outros aspectos.

Em relação ao imóvel em estudo, pode-se destacar como pontos fortes, sua localização na região central, que conta com boa infraestrutura urbana, as dimensões do terreno e seu tombamento que favorece a incorporação industrial com alto potencial construtivo, a exemplo do que já ocorre na região, e as fronteiras múltiplas para atividades comerciais.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Densidade de Liquidez para Locação:	Médio-Baixo
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Alta
Prazo de Absorção para Locação:	6 meses
Densidade de Liquidez para Venda:	Médio-Baixo
Prazo de Absorção para Venda:	12 a 24 meses
Público-alvo:	Investidores de grande porte e empresas de logística.



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-1653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, é utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) e nas normas do International Valuation Standards Council (IVSC), nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 21 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM nº 408/08, 498/11, 317/13, 328/12, 504/14, 371/15, 567/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar a renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo este o principal eixo pelo qual os principais indicadores do mercado analisam a propriedade.

Por esse método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele gerada, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado à uma taxa que se responde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente o renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e os demais custos, dos proprietários, custos fixos operacionais de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.



7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região em torno do imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O critério principal utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos que compõem o Anexo – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentaram diversas características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e presença de áreas que impossibilitam uma comparação direta com os seis preços unitários. Multicritério qual foi empregado o tratamento por Fatores para o estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fôrto

Com a finalidade de tratar a eventual existência de desigualdade dos efeitos, os preços unitários localizados nos elementos comparativos e relativos a outros locais avaliados em ICR, para a posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos Comparativos para o local de referência, tanto como o de situação do imóvel, foram utilizadas Índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1- Índices Locais, do Anexo VI- Tabelas para Avaliação do Anexo VI- Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I- Características da Via, II- Melhoramentos Públicos, e III- Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I- Características da Via e do Grupo II- Melhoramentos Públicos multiplicada pelas fatores constantes na tabela do Grupo I- Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação no preço dos imóveis em função da localização, nos aplicações foram apenas na parcela referente à cot-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Pr_{ajust} = P \times ((I_{LAVIA} - I_{LCOMP}) / (I_{LCOMP})) \times pt$$

Onde:



Principais Fatores Transversais

LAIA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliado

LCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

ou Participação da taxa do terreno no valor total dos imóveis

Condições do Ambiente do Área

Para a homogeneização dos elementos comparativos, na qual se refere à área que apresenta foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Assunção, publicado pela Editora Pini.

Fa = $\frac{\text{Cálculo do elemento comparativo}^{1/8}}{1}$ quando a diferença for inferior a 20%

(Área do avaliado)

ou,

Fa = $\frac{\text{Cálculo do elemento comparativo}^{1/8}}{1}$ quando a diferença for superior a 20%

(Área do avaliado)

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, esta como a do imóvel avaliado, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos- BAPE/SP- Versão 2007", concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Padrões adotada pelo Provimento nº 02/76 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, assim como a Tabela 4 do Anexo VI- Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização de trabalho acima mencionada, o qual, entretanto, não contempla todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os valores antes para comparação entre padrões de para cálculo em área equivalente, decidiu-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomendou o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à avaliação do preço dos imóveis em função do padrão de construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à construção e foi considerada de acordo com a seguinte fórmula:

$$f_{pc} = 1 + \frac{NUPAVIA - NUCOMP}{NACOMP} \times (pc)$$

Onde:



Fpa: Fator Padrão Construtivo

FOGA: Fator de Obsolescência correspondente ao Imóvel Avaliado

FOCOM: Fator de Obsolescência correspondente ao Mercado Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Destina-se à apresentação do estado superavaliado a critério especificado para a transformação intada de conservação de todos os elementos e uma adequação do método físico/funcional que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamentos, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual (correspondente ao padrão, expresso em decimal)

K = coeficiente de funcionalidade

O fator de depreciação física é o obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação porcentual entre o estado da edificação na época de sua avaliação (E) e a vida referencial relativa ao padrão de construção (R) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (EC), conforme as faixas especificadas.

Nas tabelas acima podem ser visualizadas nas Tabelas de 5 a 7 do Anexo VI- Tabelas para Avaliação.

Levando-se em conta que o estado de conservação começa inferior ao padrão-construção, este fator foi corrigido a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de vendas de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + ((FOGA - FOC_{COM}) / FOC_{COM}) \times pc$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOGA: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliado

FOCOM: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Mercado Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis



7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigmática que possibilita a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	2.745,57 m ²
Valor da Vaga:	R\$ 0
Índice do Local:	240,75
Padrão de Construção:	1.680
Estado de Conservação:	C
Índice Considerada Locação:	B
Valor Unitário Referencial Locação:	R\$ 80
Fator de Depreciação:	2,937
Cota-parte de construção:	50%
Cota-parte de terreno:	20%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o custo anual através de fatores de terra, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo II – Tratamento por Fatores obtém-se o seguinte valor unitário básico:

Valor Unitário de Locação: R\$ 18,75/m².mês

7.4 FAIR VALUE

A estimativa do valor de venda do imóvel foi realizada pelo Método de Capitalização de Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com prazo de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o risco da atividade.



7.4.1 RECEITAS

a) Receitas Contratuais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e os termos destes, após um determinado período de vacância, foram projetados, com base nos padrões de locação e valor de mercado.

- Moguel – Contrato Vigente

As seguintes características dos contratos vigentes foram observadas:

- Locatário: SPA
- Área: 36.000 m²
- Início do Contrato: 31/05/2019
- Fim do Contrato: 30/04/2029
- Valor de Locação Acruado*: R\$ 15,00/m²/mês

- Locatário: Diverso Elaboração
- Área: 29.500 m²
- Início do Contrato: 31/04/2014
- Fim do Contrato: 30/03/2034
- Valor de Locação Acruado*: R\$ 22,50/m²/mês

- Locatário: Fresh Nutrition
- Área: 5.500 m²
- Início do Contrato: 31/03/2017
- Fim do Contrato: 28/02/2022
- Valor de Locação Acruado*: R\$ 18,10/m²/mês

- Locatário: Lojas Renner
- Área: 22.700 m²
- Início do Contrato: 31/05/2017

Laudo de Avaliação**HSI FII LOG I**

- **Fim do Contrato:** 30/04/2022
- **Valor de Locação/Arrendo*:** R\$ 18,50/m²/mês

- **Locatário:** Mainetti
- **Área:** 2.700 m²
- **Início do Contrato:** 31/01/2017
- **Fim do Contrato:** 31/08/2020
- **Valor de Locação/Arrendo*:** R\$ 22,80/m²/mês

- **Locatário:** GPA
- **Área:** 18.600 m²
- **Início do Contrato:** 31/01/2019
- **Fim do Contrato:** 30/04/2025
- **Valor de Locação/Arrendo*:** R\$ 15,00/m²/mês

- **Locatário:** GPA
- **Área:** 10.900 m²
- **Início do Contrato:** 31/05/2020
- **Fim do Contrato:** 30/04/2025
- **Valor de Locação/Arrendo*:** R\$ 12,10/m²/mês

- **Locatário:** Mainetti
- **Área:** 2.700 m²
- **Início do Contrato:** 31/08/2019
- **Fim do Contrato:** 31/07/2022
- **Valor de Locação/Arrendo*:** R\$ 18,00/m²/mês



*Valor do Laudo: Valor de Sucesso/Fracasso foi considerado como anual.

- **Moguel – Contratos Hipotéticos**

Os contratos hipotéticos foram projetados com base em: as seguintes premissas:

- Duração do Contrato: 50 meses
- Valor de Locação: R\$ 11,79/m²/mês
- Vacância entre Contratos: 3 meses
- Probabilidade de Renovação: 75%
- Carência: 3 meses
- Crescimento Real: 1,50% ao ano

b) **Despesas Operacionais Projetadas**

Foram projetadas as seguintes despesas para a operação do imóvel:

- **Despesas de Vacância**

Consórcio: R\$ 3,20/m²/mês

PTU: R\$ 0,20/m²/mês

- **Comissão de Locação**

A remuneração do agente do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato responde a 100% do aluguel.

- **Comissão de Venda**

A pedido do solicitante, não foi considerada comissão de venda do ativo.

- **Despesa de Locação**

De acordo com informações passadas pelo solicitante a custo de gestão de locação é de R\$ 1,00/m²/mês, devido que em caso não impacta no fluxo de caixa do ativo.

- **Fundo de Reservação do Ativo**



O fundo de operações do ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base no regime mensal de locação com a finalidade de prover a base de custos e a manutenção do imóvel para manter-lhe as partes construtivas e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um PPA de 100% sobre o valor locativo mensal a ser provisionada desde o primeiro mês da locação de arrend.

c) Valor de Saldo do Investimento

No final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do terminal cap rate de 7,25% a.a.:

$$\frac{\text{Desinvestimento} + \text{Resultado Operacional líquido do Período 1}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera o atual praticado no mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, bem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário de seu monitoramento constante das práticas do mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 7,50% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de caixa livre e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco de mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera o atual praticado no mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, bem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário de seu monitoramento constante das práticas do mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.



7.4.2 FAIR VALUE

O Fair Value é o equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo II.

Em números redondos:

Fair Value: R\$ 454.400.000,00

(Quatrocentos e cinquenta e quatro milhões e quatrocentos mil reais)



B. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado locação: R\$ 18,79/m²/mês

Fair Value: R\$ 454.400.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor do mercado para a locação do imóvel, pois é usado para comparação entre com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e portanto, os valores pesquisados foram, em seu todo, todos os valores do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do valor de mercado para renda, pois através dele estimou-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com incrementos aderentes à capitalização e cenário através dos cenários do mercado em que se insere, sendo este principal método pelo qual os principais investidores do mercado analisam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Fair Value: R\$ 454.400.000,00

(Quatrocentos e cinquenta e quatro milhões e quatrocentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a realidade do período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico de Mercado.



9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo foi realizado com base de dados, é independente e totalmente livre de qualquer vantagem ou prejuízo do profissional responsável.

Este laudo é composto por 26 (vinte e seis) folhas e 8 (oito) anexos.

São Paulo, 12 de agosto de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CHIA ORTIZ



Mary Luenda Thaur, MICS
DAL 68744-2
Director

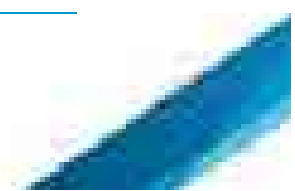
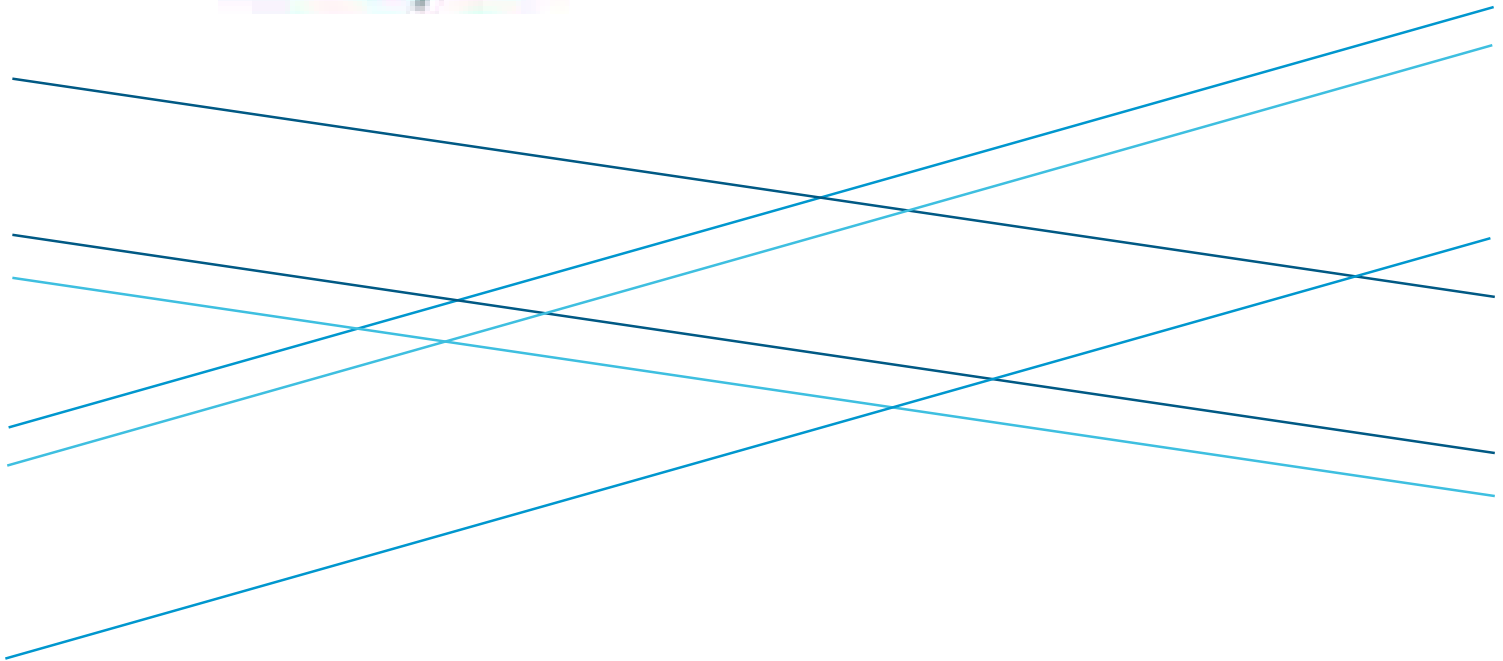




Anexo I

Elementos Comparativos

Locação

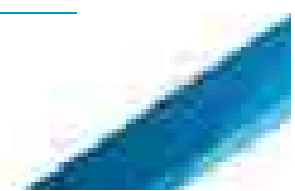


Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I

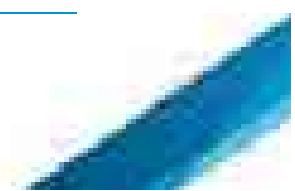


#	Endereço	Área Construída	Preço	Cond/ Transação	Moeda	Índice	Finalidade	Finalidade	Finalidade	Finalidade
1	Av. Paulista, 1508 - Bela Vista, São Paulo, SP	1.000,00 m²	R\$ 10.000.000,00	100%	R\$	100%	100%	100%	100%	100%
2	Av. Paulista, 1508 - Bela Vista, São Paulo, SP	1.000,00 m²	R\$ 10.000.000,00	100%	R\$	100%	100%	100%	100%	100%
3	Av. Paulista, 1508 - Bela Vista, São Paulo, SP	1.000,00 m²	R\$ 10.000.000,00	100%	R\$	100%	100%	100%	100%	100%
4	Av. Paulista, 1508 - Bela Vista, São Paulo, SP	1.000,00 m²	R\$ 10.000.000,00	100%	R\$	100%	100%	100%	100%	100%
5	Av. Paulista, 1508 - Bela Vista, São Paulo, SP	1.000,00 m²	R\$ 10.000.000,00	100%	R\$	100%	100%	100%	100%	100%
6	Av. Paulista, 1508 - Bela Vista, São Paulo, SP	1.000,00 m²	R\$ 10.000.000,00	100%	R\$	100%	100%	100%	100%	100%





atualização aproximada dos comparativos:

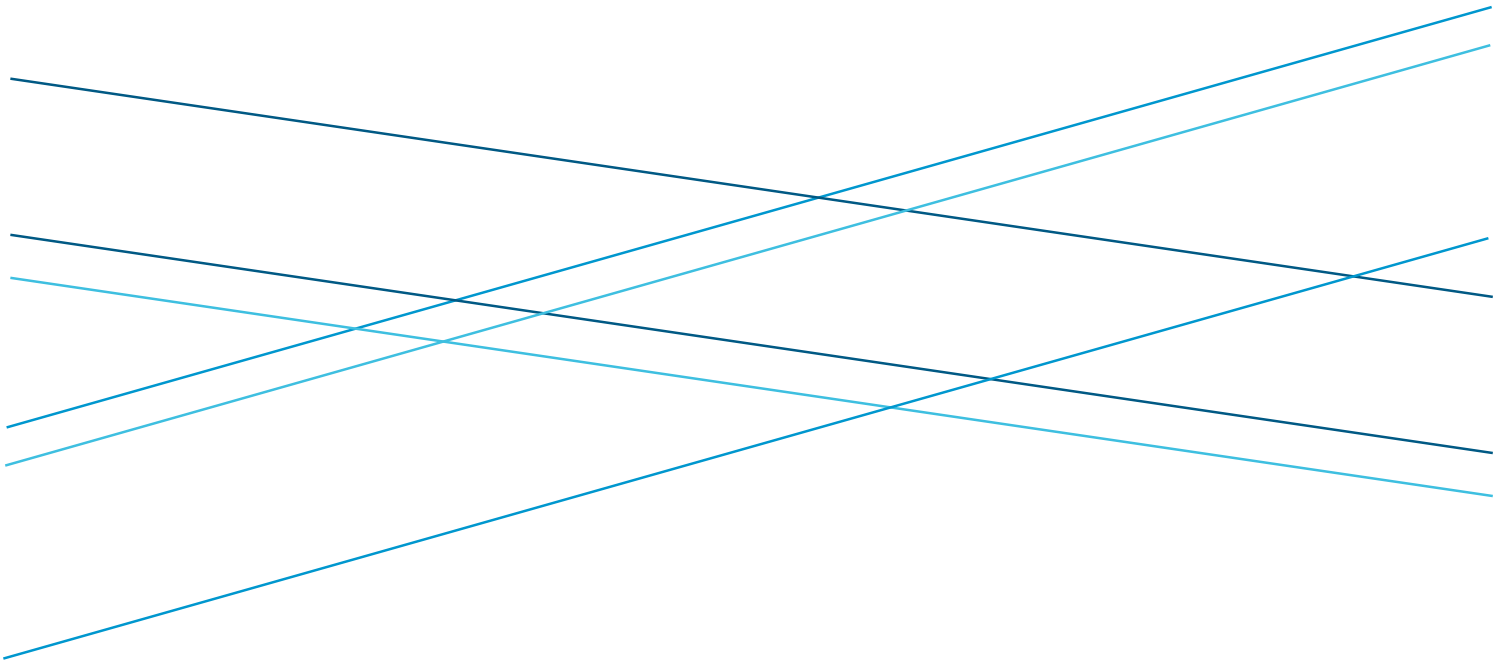




Anexo II

Tratamento por Fatores

Locação





Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados correspondem ao total obtido por aplicação do fator de correção da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Indicador *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Comparativo	Fator de Correção	Fator Final $(1) \times (2) \times (3)$	Valor Unitário Homogeneizado
1	4,710	10%	1,07	1,000	1,07	1,07	R\$ 4,9397
2	4,940	100%	0,99	1,014	1,00	1,00	R\$ 4,9400
3	12,210	100%	1,07	1,040	1,07	1,14	R\$ 13,9197
4	12,790	100%	0,85	1,040	1,07	1,07	R\$ 13,6797
5	15,000	100%	1,00	1,014	1,04	1,07	R\$ 16,0500
6	14,30	100%	1,00	1,040	1,04	1,07	R\$ 15,2900

* Fator de correção: descrevem a falta ou excesso das regras de avaliação em relação ao que construída considerado.

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 20% acima e abaixo do valor médio (limite inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m²):	112,83
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética \times^{-} (em R\$/m²):	18,80
Intervalo de Desvio de 20%	
Limite Inferior (R\$/m²):	15,04
Limite Superior:	22,56
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m²):	112,83
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética \times^{+} (em R\$/m²):	18,80

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança do intervalo de valores calculados para aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Laudo de Avaliação**HSI FII LOG I**

Considerando-se a aplicação da teoria da probabilidade amostral de Student (número de amostras n), são identificadas os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_{\alpha/2} \cdot \frac{\sigma}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$t_{\alpha/2}$ - Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ - Desvio-padrão da amostra

n - Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t de Student:	1,476
Desvio-padrão (R\$/m²):	2,04
Limite Inferior (R\$/m²):	17,58
Limite Superior (R\$/m²):	20,03

Campo de Arbitrio

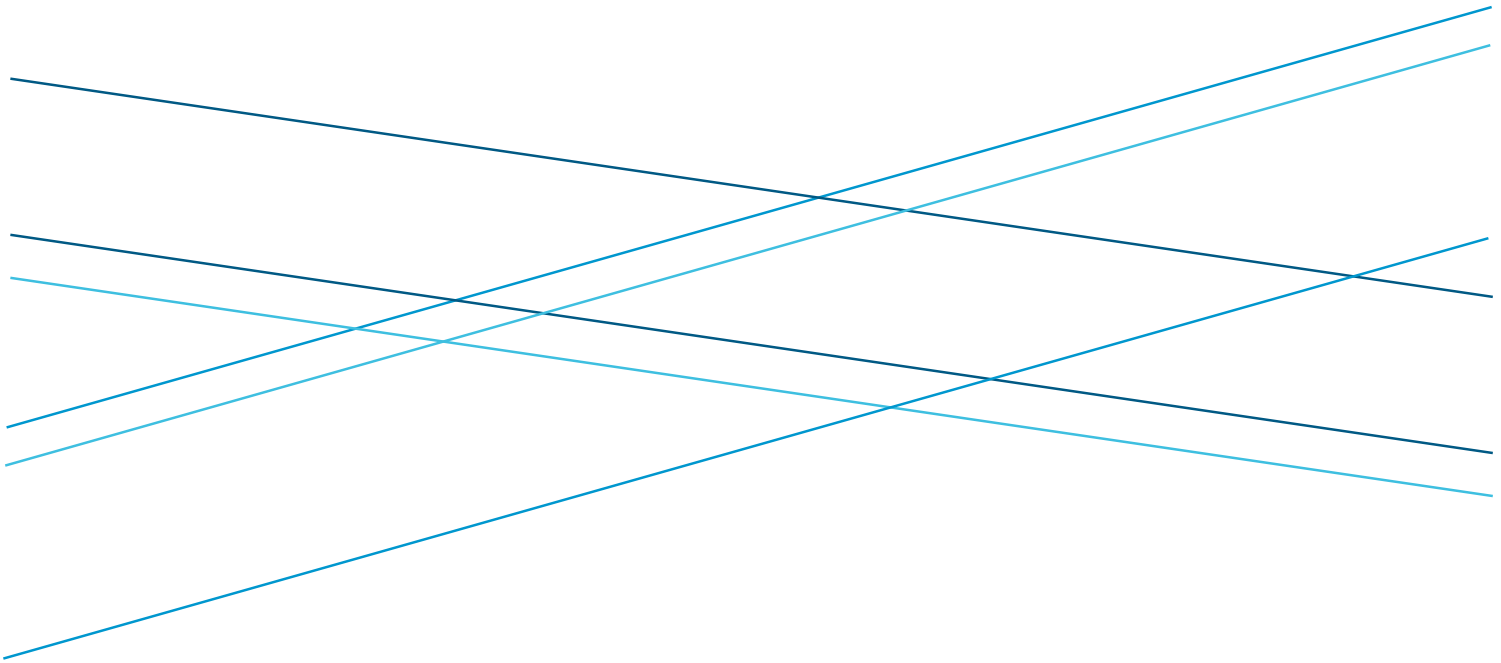
Campo de arbitrio é o intervalo com amplitude de até 10% em torno da estimativa de referência geral utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando valores relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contemplados na mostra, que exclua os dados de mercado ou outros dados relevantes não se apresentem em estado corrente significativos, desde que o intervalo de mais ou menos 10% seja suficiente para absorver as influências não consideradas.”

CAMPO DE ARBITRIO	
Intervalo Eletivo	
Limite Inferior (R\$/m²)	14,89
Limite Superior (R\$/m²)	20,29
Campo de Arbitrio - 10% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m²)	15,98
Limite Superior (R\$/m²)	20,29



Anexo III

Fluxo de Caixa



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I

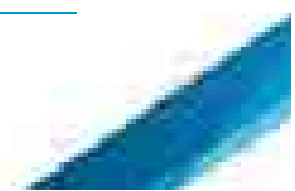
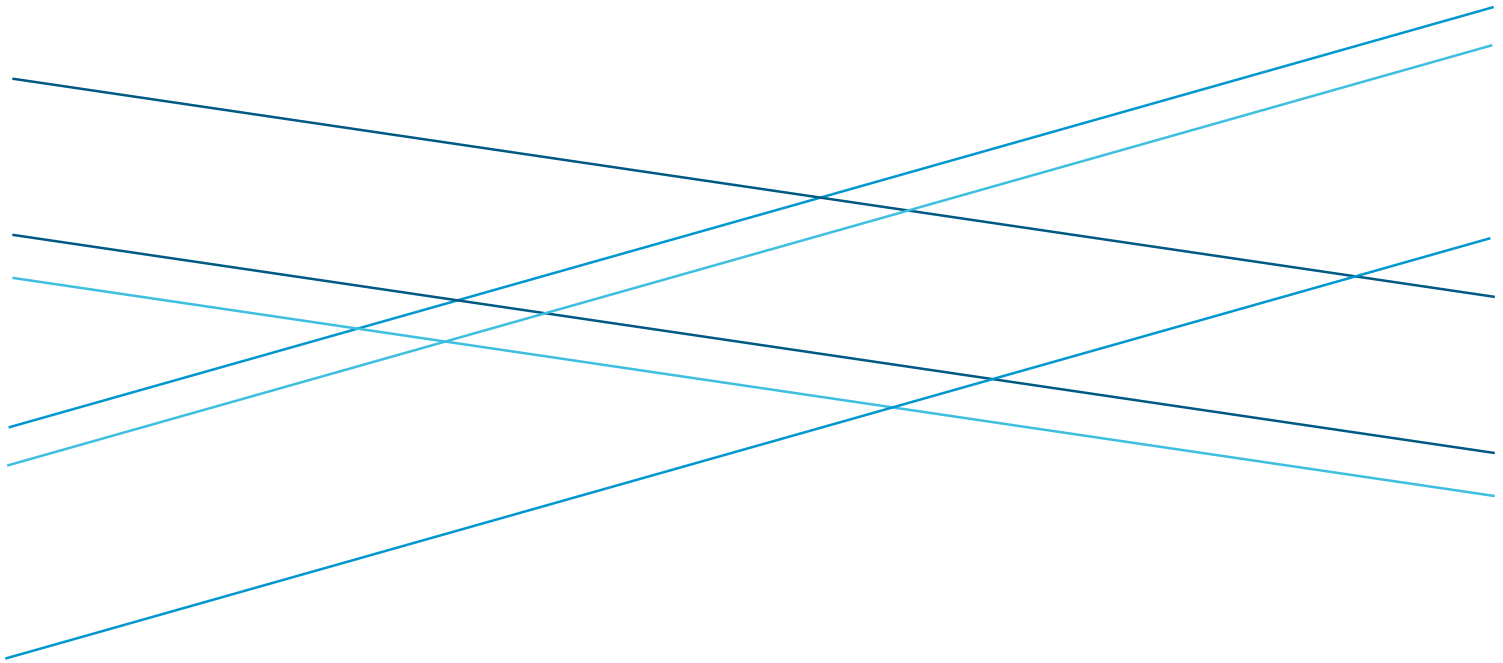


	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Resumo de Fluxos de Caixa														
Fluxo de caixa operacional	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Fluxo de caixa de investimento	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)
Fluxo de caixa de financiamento	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Total do fluxo de caixa	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Fluxo de caixa de investimento														
Compra de ativos	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)
Recebimento de dividendos	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Total do fluxo de caixa de investimento	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)
Fluxo de caixa de financiamento														
Emissão de dívida	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Requisição de recursos	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)	(5.000.000)
Total do fluxo de caixa de financiamento	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Total do fluxo de caixa														
Total do fluxo de caixa	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000



Anexo IV

Especificação da Avaliação



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NR9 (NR9-E-2011) (ABNT) – Avaliação de Risco da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Investimentos Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliativo apresenta os Grupos de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grupos de Fundamentação

Planos de Avaliação - Método Comparativo

Tabela 1 - Comparação dos Planos de Avaliação de Fundamentação Propostos

Item	Plano de Avaliação	Grupo de Fundamentação	Grupo de Precisão	Observações
1	Plano de Avaliação 1	Grupo de Fundamentação 1	Grupo de Precisão 1	
2	Plano de Avaliação 2	Grupo de Fundamentação 2	Grupo de Precisão 2	
3	Plano de Avaliação 3	Grupo de Fundamentação 3	Grupo de Precisão 3	
4	Plano de Avaliação 4	Grupo de Fundamentação 4	Grupo de Precisão 4	

Observações: 1

Tabela 2 - Comparação dos Planos de Avaliação de Precisão Propostos

Item	Plano de Avaliação	Grupo de Fundamentação	Grupo de Precisão	Observações
1	Plano de Avaliação 1	Grupo de Fundamentação 1	Grupo de Precisão 1	
2	Plano de Avaliação 2	Grupo de Fundamentação 2	Grupo de Precisão 2	

Observações: 2



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Item	Atividade	Grau III	Grau II	Grau I			
7.5.1.1	Análise operacional do Empreendimento.	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados.	x	Simplificada, com base nos indicadores operacionais.	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais.		
7.5.1.2	Análise das séries históricas empreendimento.	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses.	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses.		
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado.	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura.	x	Sintética da conjuntura.	
7.5.1.4	Taxas de desconto.	Fundamentada.		Justificada.	x	Arbitrada.	
7.5.1.5.1	Escolha do modelo.	Probabilístico.		Determinístico associado aos cenários.		Determinístico.	x
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa.	Completa.	X	Simplificada.		Rendas líquidas.	
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados.	Mínimo de 5.		Mínimo de 3.		Mínimo de 1.	x
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade.	Simulação com apresentação do comportamento gráfico.		Simulação com identificação de elasticidade por variável.		Simulação única com variação em torno de 10%.	
7.5.1.5.4	Análise de risco.	Risco fundamentado.		Risco justificado.		Risco arbitrado.	x
Número de itens			2		2		3
Pontos			6		4		3

PONTUAÇÃO 13

FUNDAMENTAÇÃO Grau II

Graus	III	II	I
Pontos	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.	no máximo 4 itens em graus inferiores ou não atendidos.	mínimo de 7 itens.





Grau de Precisão

Método de Avaliação - Método Comparativo

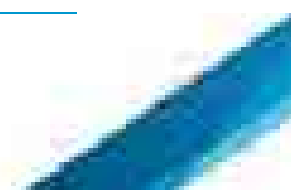
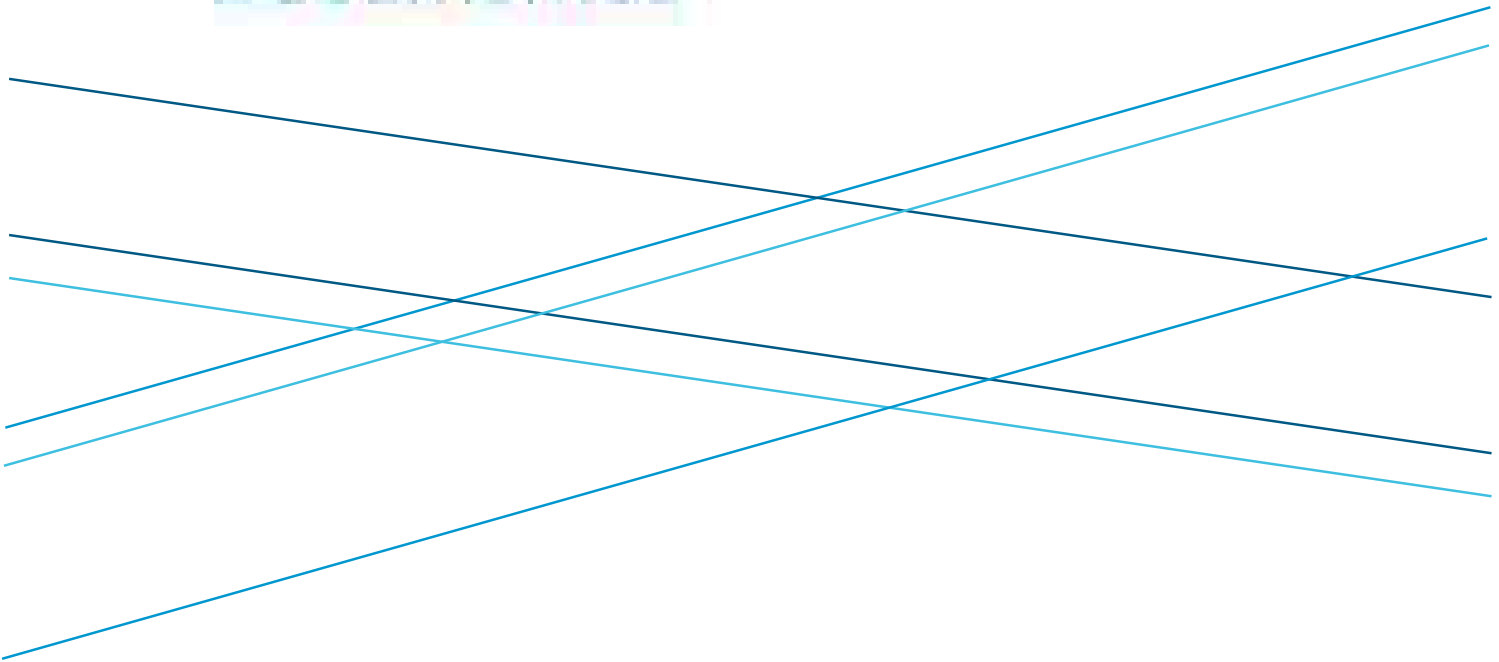
GRAU DE PRECISÃO	
Índice Líquido - Método de Comparação (M/L)	0,56
Índice Baseado - Método de Comparação (M/B)	10,00
Amplitude (M/L/M/B)	2,45
Alcance (M/L/M/B)	16,80
Amplitude/Média	1,7%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média < 20%
GRAU II	20% < Amplitude/Média < 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média < 60%
SEM CLASSIFICAÇÃO (NENH)	Amplitude/Média > 60%

Para o Método de Capitalização de Rendimentos se aplica a operação do Grau de Precisão.



Anexo V

Documentos



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



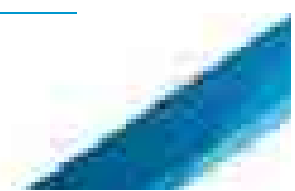
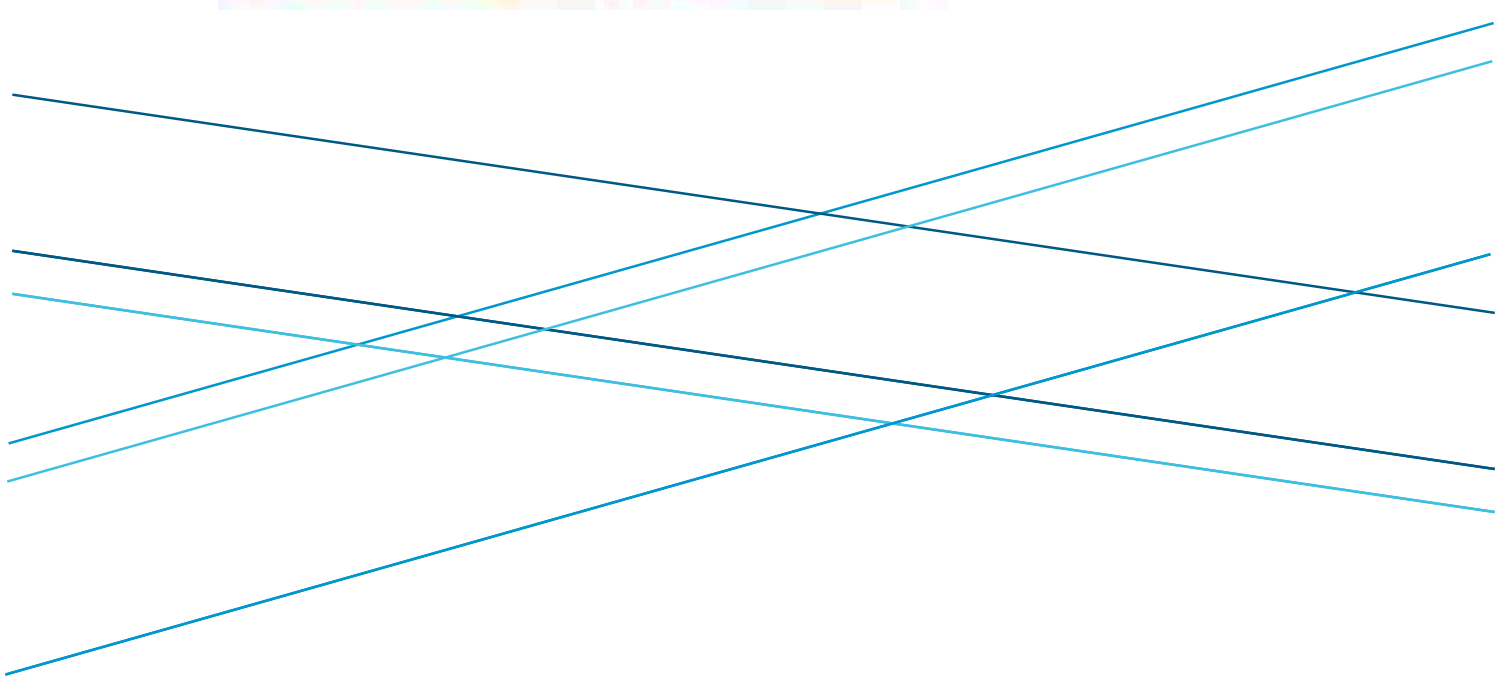
Descrição		Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
Compreensão							
01	Valor Nominal	R\$ 100.000.000,00					
Ativo							
02	Ativo no balanço	R\$ 100.000.000,00					
Passivo							
03	Dívidas	R\$ 0,00					
Total							
04	Ativo	R\$ 100.000.000,00					
05	Dívidas	R\$ 0,00					
Ativo Líquido							
06	Ativo Líquido	R\$ 100.000.000,00					
Reserva							
07	Reserva	R\$ 0,00					
Resultado							
08	Resultado	R\$ 0,00					
Total							
09	Total	R\$ 100.000.000,00					
Resumo							
10	Resumo	R\$ 100.000.000,00					





Anexo VI

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes





1. Este trabalho tem como recomendações e as conclusões nele apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por out(a) pessoa ou entidade que não seja o CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com a demanda na(s) opo(s) Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho referem-se às informações sobre o imóvel e à situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua visita.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimentos, habilidades e experiência adquiridos pela COLLERS, logo, a propriedade intelectual é da COLLERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram fornecidos única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLERS não se responsabiliza pela documentação enviada pela consultoria que não esteja atualizada.
6. A COLLERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditor ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer erro ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, evitando assim a COLLERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizadas fontes obtidas no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores imobiliários e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premiados aceites como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desobrigada de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, entendendo que seus respectivos ônus estão corretos.
10. A COLLERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas.
11. A COLLERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a direitos em questão, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.



12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal dos/ os imóveis).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção dos/ os imóveis, sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais, falta de fundação, sendo considerado que as edificações atendem às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram realizadas pesquisas ambientais, químicas ou arqueológicas, bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos aos/ os imóveis/ em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem topografia no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se utilizado parcialmente ou apresentado em trechos, pois pode levar a conclusões errôneas.



Anexo VII

Tabelas para Avaliação

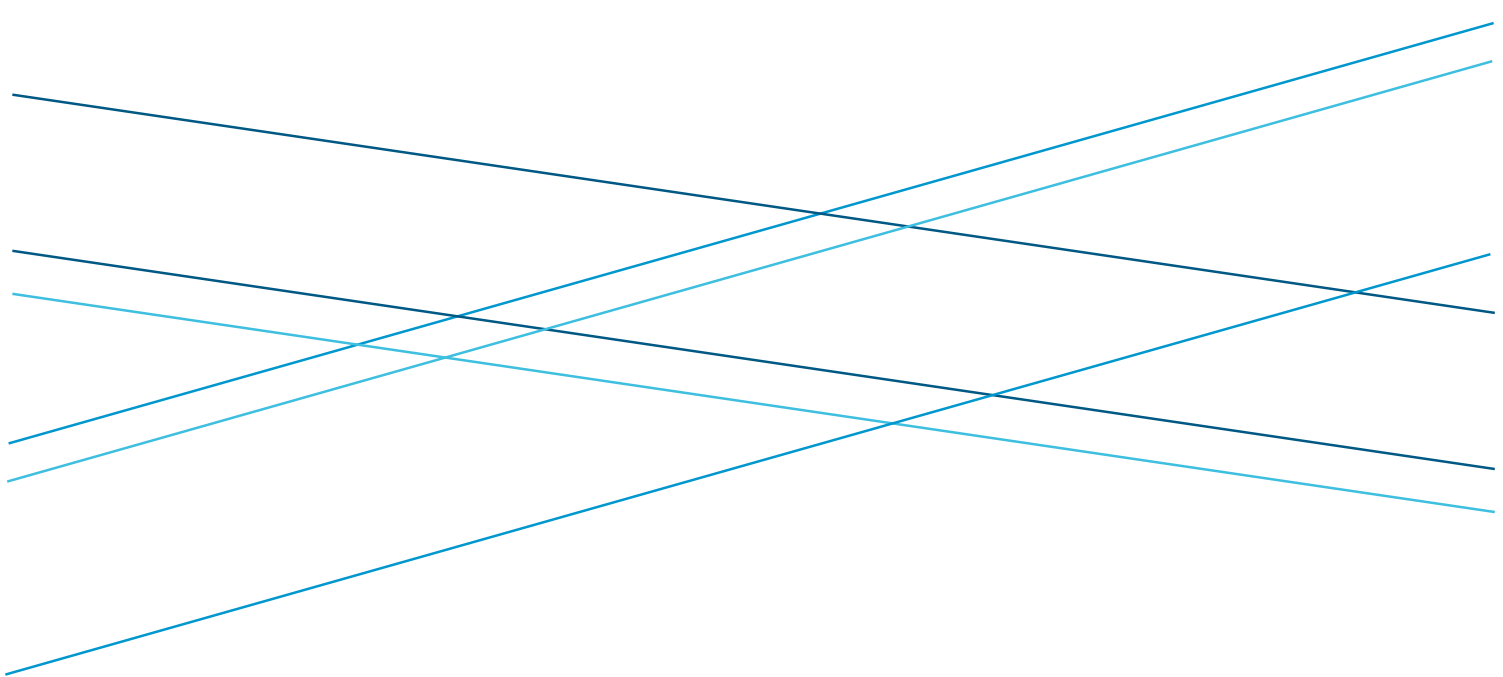




Tabela 1- Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	70
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Direção da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Menor de 10m	10
De 10m a 20m	8
De 20m a 30m	6
De 4m a 8m	4
De 8m a 10m	2
Praça/Calçada	10

II. Infra-estrutura Pública

Infra-estrutura Pública	
Água Encanada	10
Esgoto	5
Uso Público	8
Luz Doméstica	11
Verdura	2
Óleo Canalizado	1
Óleo e Saneamento	5



Fundamentação	
Atualização de Dados	20
Parâmetros, Método de Cálculo	15
Características do Imóvel	5
Terra	0

Tamanho do Imóvel	
Até 100m	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Utilização do Edifício	
De 100% a 10%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abixo de 40%	0,90

Índice Econômico	
Índice	0,70
Índice	0,78
Índice	0,85
Índice	0,93
Classe Média-Baixa	1,00
Classe Média	1,13
Classe Média	1,25
Classe Média	1,38
Classe Média-Alta	1,50
Classe Alta	1,75
Classe Alta	2,00



Tabela 1 - Fator Comercial	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desenvolvimento Territorial e Negócios, Junho de 2017

Tabela 2 - Fatores de Topografia

Topografia	Determinação
Nível Absoluto, Nível Pico	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive superior a 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Nível inferior ao nível da rua	-
Nível inferior ao nível da rua de 1,00 m até 1,50 m	10%
Nível inferior ao nível da rua de 1,50 m até 2,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Nível inferior ao nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Normativa Avaliação de Imóveis/Urbanos - SARE/SP, 2011





Tabela 3 - Fatores de Consistência de Solo

Descrição	Depreciação
Terrão Alagado, Terreno Sólido	-
Terrão alagado em regiões inundáveis, com impedimento ou dificuldade para acesso, mas não impedimento à entrada de terra, alagado em períodos mais altos	10%
Terrão alagado em regiões inundáveis e com impedimento ou dificuldade para acesso em períodos mais altos	30%
Terrão permanentemente alagado	60%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - BAPEL/SP, 2011

Tabela 4 - Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Terreno	Rústico	1,060	1,090	0,120
	Simples	1,132	1,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,400	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,768	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,512	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,660
	Luxo	2,690	-	-

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apresentamos com omissão	Essencial	2,600	2,810	3,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apresentamos com omissão	Essencial	2,600	2,810	3,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Fornece-se como referência	Essencial	2,600	2,780	2,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,062	2,266	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Estrutura de Investimentos	Essencial	2,600	0,780	2,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Capital	Essencial	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,980	

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Colocação	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Estimativas de preços cotados - BAPF/SP - Junho 2017





Tabela 5 - Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Perfil de	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barracões	Rústico	5	300
	Simplex	10	300

Grupo	Perfil de	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	50	320
	Proletário	50	320
	Intermediária	70	320
	Simplex	70	320
	Média	70	320
	Superior	70	320
	Fino	50	320
	Luxo	50	320

Grupo	Perfil de	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamentos com elevador	Intermediária	50	320
	Simplex	50	320
	Média	50	320
	Superior	50	320
	Fino	50	320
	Luxo	50	320

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Grupo	Produto	Nota Útil (Analis.)	Valor Residual (R)
Aparatos com microprocessador	Complexo	50	3,20
	Simples	50	3,20
	Médio	50	3,20
	Superior	50	3,20
	Fino	50	3,20
	Luxo	50	3,20

Grupo	Produto	Nota Útil (Analis.)	Valor Residual (R)
Aparatos com microprocessador	Complexo	70	3,20
	Simples	70	3,20
	Médio	50	3,20
	Superior	50	3,20
	Fino	50	3,20
	Luxo	50	3,20

Grupo	Produto	Nota Útil (Analis.)	Valor Residual (R)
Aparatos com microprocessador	Complexo	70	3,20
	Simples	70	3,20
	Médio	50	3,20
	Superior	50	3,20
	Fino	50	3,20
	Luxo	50	3,20



Carregos	Posição	Valor Unit (Anual)	Valor Mensal (R\$)
Sociedade	Controlada	50	3,20
	Simples	50	3,20
	Médio	80	3,20
	Superior	80	3,20

Carregos	Posição	Valor Unit (Anual)	Valor Mensal (R\$)
Diretoria	Executiva	20	3,10
	Médio	20	3,10
	Superior	30	3,10

Fonte: Tabela de Estrutura de Salários de Banco - BAPF/SP - Versão 2017

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidocke

Nível de Risco	Índice de Estrutura (IE)	Coeficiente
A	Novo	2%
B	Entre Novo e Regular	0,52%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Insuficiente de Regular Simples	6,09%
E	Insuficiente de Regular Simples	16,0%
F	Entre Insuficiente de Regular Simples e Insuficiente	33,20%
G	Insuficiente de Regular Insuficiente	52,60%
H	Entre Insuficiente de Regular Insuficiente e Insuficiente Valor	75,20%
I	Insuficiente Valor	100%

Fonte: Tabela de Estrutura de Salários de Banco - BAPF/SP - Versão 2017



Tabela 7 - Fator k

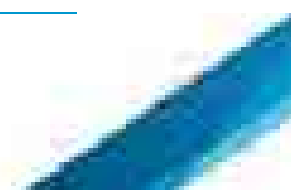
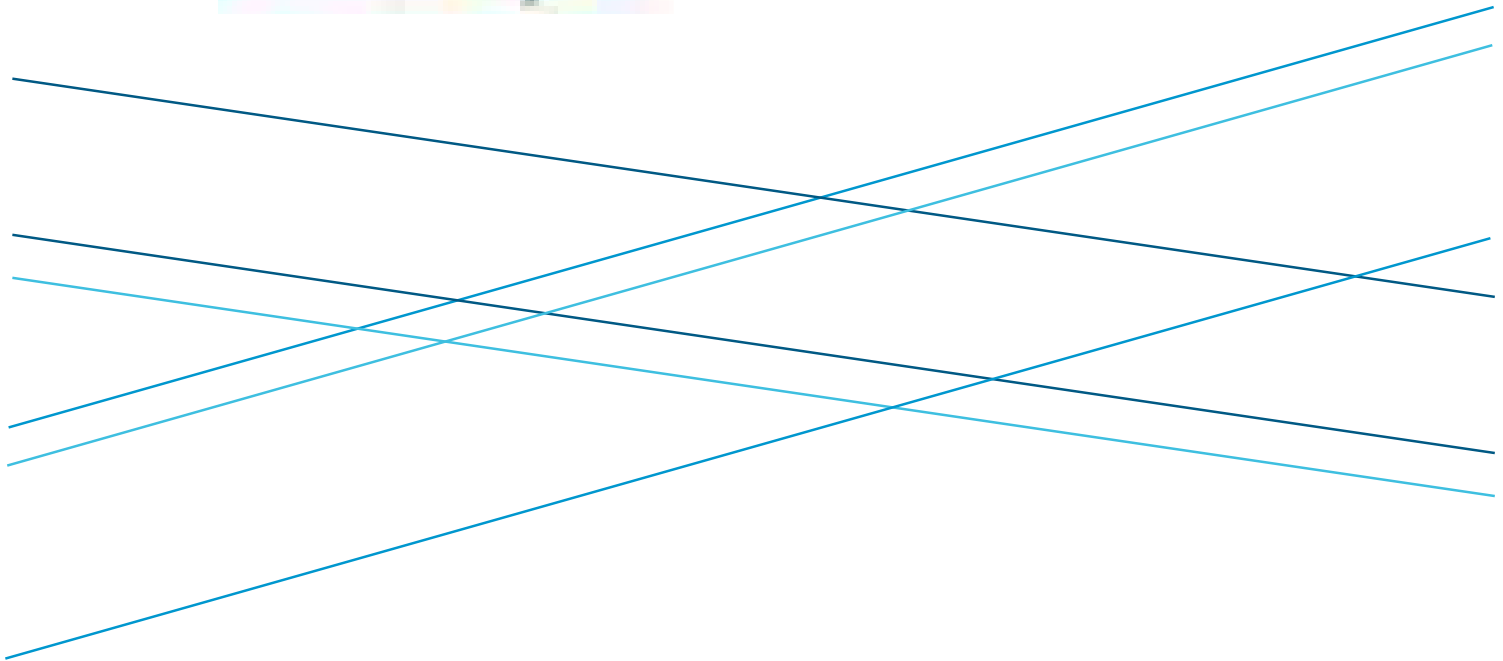
Table with multiple columns and rows, mostly containing small numbers and some text. The table content is too small to read accurately but appears to be a data matrix for factor k.

Fonte: Colliers e parte dos dados do mercado (1 a 8) e (9) de (10) do imóvel.



Anexo VIII

Declaração



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Obj: Avaliação do Imóvel nº 01, Caminho das Maratons, Sherrya, 300/310, Morro Grande- Arujá- SP.

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verídicos e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões neste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitadas.
- Não háli intervenções atuais ou futuras no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa da cliente, nem com o valor avaliado, nem com o surgimento de um resultado empalado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta da Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS, a norma regulada pela ABNT NBR 14.633 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos da IBAPE/SP.
- Este Laudo não visitou o imóvel.
- Para o conhecimento e a responsabilidade para realizar esta avaliação de imóvel a competência.
- O valor avaliado constante neste Laudo expõe a data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este Laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.



Avaliação de Imóvel Logístico

Laudo de Avaliação

Nº 8.735/20

Preparado para: HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Santo André

Julho de 2020



12 de agosto de 2020

ISE FIDELG I – FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel imobiliário localizado em Santo André – SP.

Endereço: Avenida João Pessoa, 500 – Santo André – SP.

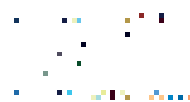
De acordo com a proposta nº7337/2020 e seu primeiro anexo, inscritas nos dias de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020 a Colliers realizou a análise do imóvel a fim de emitir o valor justo (fair value) do imóvel para subsidiar a estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), no dia-base de julho de 2020. Em razão de exceção não foi possível realizar as visitas das propriedades devido ao cenário relacionado à pandemia do Coroná Virus (COVID-19).

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta seus cálculos computacionais sobre o Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

DELA ORIENTA



Mary Lucinda Khowl, MRCIS

CAJ 66911-2

Director





ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2.	TERMO DA CONTRATAÇÃO	3
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4.	CARACTERIZAÇÃO DA PEÇA	6
4.1	ESPECIFICAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO	6
4.2	INDICIAÇÃO DO TERMO	8
4.3	TERMINANTE	9
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROMISSA	11
5.1	INDICIAÇÃO DO TERMO	11
5.2	INDICIAÇÃO DA SONDAGEM	12
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
7.1	ABRANGÊNCIA FORMAL	16
7.2	METODOLOGIA	16
7.3	VALOR DE LOCALIZAÇÃO	17
7.3.1	ELEMENTOS COMPARATIVOS	17
7.3.2	TRATAMENTO POR FATORES	17
7.3.3	UTILIZAÇÃO PARALELA	20
7.3.4	VALOR LIMITE DE LOCALIZAÇÃO	20
7.4	FAIRVALUE	21
7.4.1	PROMISSA	21
7.4.2	FAIRVALUE	24
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	25
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO	26

ÍNDICE

- I - ELEMENTOS COMPARATIVOS
- II - TRATAMENTO POR FATORES
- III - FILTRO DE CENA
- IV - ESPECIFICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO
- V - OCCORRÊNCIA
- VI - MÉTODOS DE VALORES E FATORES EMPREGADOS
- VII - TRILHA DE FAIXA DE LOCALIZAÇÃO
- VIII - LOCALIZAÇÃO



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM SANTO ANDRÉ – SP	
Solicitante:	HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Finalidade e Uso pretendido:	Fair Value para basear a constituição de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
Data de Referência:	Julho de 2020
Endereço:	Avenida João Pessoa, 500 – Jardim Utinga
Município:	Santo André – SP
Área do Terreno:	Não informado
Área Privativa:	38.000,40m ² Contendo Capô e 3 Órbitas Sábua
Tipologia do Imóvel:	Sala Logística
Estado:	23 (vinte e três) unidades
Estado de Conservação:	Bom regular e necessitando de reparos simples (B)
Metodologia:	Locação Método Comparativo Direto Fair Value Método de Capitalização de Renda
Fair Value:	R\$ 100.000.000,00 (Cem milhões e quatrocentos mil reais)
Grau de Fundamentação (Cidade):	Locação: Grau I Fair Value: Grau B
Grau de Precisão (Estado):	Locação: Grau II Fair Value Não Aplicável





2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº7337/2020 e seu primeiro aditivo, assinados nos dias de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers Internacional do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Avenida João Pessoa, 300 – Jardim Utinga, Santo André – SP, para a data-base de julho de 2020 para HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimar/estimare valor justo do referido imóvel localizada em Santo André – SP, para subsidiar a estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), de acordo com a etapa estabelecida na supracitada proposta aceita pelo Cliente, com o anexo dos documentos solicitados, incluindo, mas não se limitando ao Cliente a recebido pela Colliers, entrevistas com o Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de visitas e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor justo do imóvel. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo para subsidiar a estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, bem como padrões de conduta e ética profissional estabelecidos no Fed Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e nas normas do International Valuation Standards Council ("IVSC", nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting.

O trabalho foi desenvolvido, entre, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adota-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

O valor justo do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adota-se o Método da Capitalização da Renda.

Os bases de valores adotadas foram a do valor de Mercado para Locação e Fair Value, definido pelo Fed Book como:

Valor de mercado para locação

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo deveria ser negociado na data de avaliação entre um comprador e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuarem de forma esclarecida, com liberdade e sem compulsa."



Fair Value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecidas e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.¹

Os efeitos do vírus COVID-19 afetaram os mercados de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas historicamente é uma das formas que sempre que ocorreu, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a IASB – Organizações Internacionais de Normas de Contabilidade, a OMS – Organização Mundial de Saúde, as Organizações de Saúde Pública, as instituições de governo e com as recomendações do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors.

Desde essas diretrizes, foi acordado com o Cliente, na proposta acima referida, que não haverá visita à propriedade. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors para esta situação de pandemia. Para fins de operações internas, a Colliers recomenda a divulgação desse relatório com a restrição de visita.

O Cliente entende, portanto, que quaisquer modificações preventivas ocorridas na imóvel ou regras, não foram consideradas neste trabalho, e que a avaliação considera o estado físico da propriedade como liberada ao acesso e não bloqueada e disponibilizada pelo Cliente, ficando a Colliers isenta de qualquer responsabilidade.

Este laudo de avaliação refere-se apenas a informações obtidas por participantes do mercado, buscando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que não independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referidos nos “Pressupostos, Reservas e Fatores Limitantes” e “Condições Termos de Contratação”.

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

¹ Fair value here means Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified individuals and willing parties that reflect the respective interests of those parties. – Red Book





3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrícula (ou) imóvel (IMI), preferencialmente atualizada;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra (ou) imóvel;
- Declaração de situação (ou) imóvel;
- Rorol atualizado (ou) imóvel;
- Planta (ou) imóvel) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu o documento mencionado:

- Rorol – Santo André, datado julho de 2020.

Após a análise dos documentos recebidos ao focus na dimensão do terreno e a existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Descrição	Valor estimado
Área total	38.000,00 m ²

Foi adotado para esta avaliação o seguinte dado:

Área privativa adotada: 38.000,00 m² conforme Rorol.





4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Av. João Pessoa, 500 - Jardim União
Cidade - Estado:	Santo André - SP
Densidade de Ocupação:	Faixa
Nível Socioeconômico:	Médio-baixo
Categoria de Uso Predominante:	Residencial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Residencial e Comercial
Acessibilidade:	Boa



FIGURA 1 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - Fonte: StreetView Maps



FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA PESÃO – FONTE: SITE DO COLLIERS

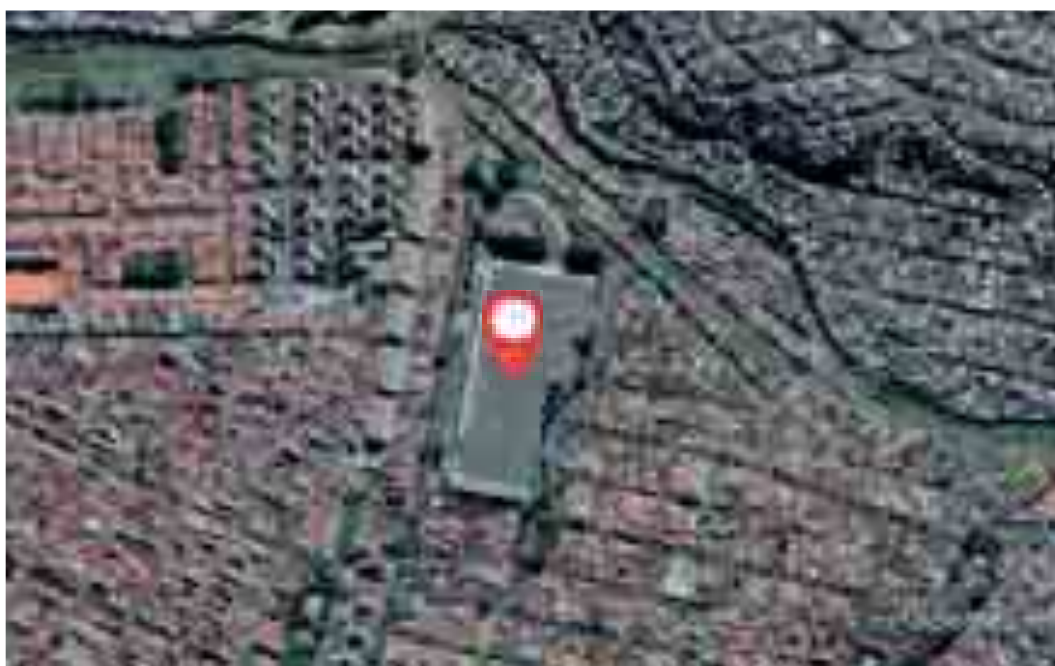


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM PESÃO – FONTE: COLLIERS





4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

O imóvel avaliado se encontra em uma região consolidada da cidade, com marcante característica residencial, em sua maioria de baixa densidade, mas com a presença de condomínios verticais, ambos de padrão médio-alto. O imóvel destaca em parte o tipo de atividade, não havendo ocupação caracterizadora-típica na região.

A Av. João Pessoa, acesso principal ao imóvel, é importante via na região, porém em caráter local, assim como a Av. Sapopemba. Esta é realçada a conexão com a Av. Pres. Artur da Costa e Silva, dessa forma se ligando ao município de São João e demais da região metropolitana.

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas, por em local uma oferta de serviços públicos limitada.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância da Central:	5 km
Infraestruturas Públicas:	Rede de Água, Rede de Esgoto, Sanitária, Rede de Esclarecimento de Água, Pluviais, Rede de Energia Elétrica, Limpeza Pública, Fermentação, Gás e Saneamento, Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Linhas de ônibus localizadas na Av. João Pessoa e na Av. Sapopemba.
Principais Vias de Acesso:	Av. João Pessoa e Av. Sapopemba.
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Educação e recreação, comércio e serviços.
Postos de Destaque:	Córrego do Gramma

4.3 ZONAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre e determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intimamente ligado ao valor de mercado de seu terreno, visto ser que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Porém, nos de acordo com a Lei Municipal nº 5.876/2004, que institui o Plano Diretor do Município de Santo André, a área onde se encontra o terreno está localizada em uma Zona de Qualificação Urbana conforme mapa abaixo:



Feitura – Zona Urbana – Av. S. de Primitiva de Santo André – SP

São definidas as seguintes parâmetros urbanísticos para essa zona:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico – 134 vezes a área do terreno;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 200 vezes a área do terreno;
- Taxa de Ocupação – 4% da área do terreno;
- Taxa de Permeabilidade – 1% da área do terreno;

O coeficiente de aproveitamento básico decorre o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contribuição para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeto de construção e a área total do terreno.

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



A taxa de aproveitabilidade é a relação entre a área mantida sobre terreno sem pavimentação em relação à área total do terreno.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Fronteiras:	Não Informado
Configuração:	Polígono Irregular
Dimensões:	Não Informado
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura a título gratuito no item 4.2. Não há armários elétricos.
Acesso:	Acesso Privado
Topografia:	Plana
Utilização Anterior:	Não
Restrições Ambientais:	Não



FIGURA 5 - DELIMITAÇÃO PROPOSTA DO PERÍMETRO DO TERRENO - FONTE: GOOGLE EARTH



5.2 REVISÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do imóvel:	Suporte estrutural com utilização para Fretado Logística
Área Privativa	38.000,00m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Estacionamento:	3 vagas para cada área privativa.
Estrutura:	Estrutura de concreto pré-moldado
Cobertura:	Fechada
Fachada	Blocos de concreto com pintura à base galvanizada
Espaldão:	Alumínio e aço
Piso:	Piso de concreto reforçado na área de piso
Paredes:	Blocos de concreto à distância em cantos internos
Idade:	33 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Bom estado - necessidade de reparos urgentes (D)



6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Resumo geral

Após o primeiro ano de novo governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento sustentável, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo traziam perspectivas com otimismo em 2020.

Essas projeções se baseavam no resultado favorável proporcionado pela aprovação da reforma da previdência, além de que, de forma isolada, ela não corrigia a garantia de um cenário de prosperidade econômica.

Porém, o dólar chegou a ultrapassar R\$ 5,70 no mês de maio de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, que se intensificou no início do mês de março em virtude da pandemia de Covid-19 que chegou ao país. Atualmente, está na relação de US\$ 1,00 para R\$ 5,20, com previsão de R\$ 5,00 a R\$ 4,80 para 2021 e 2022, respectivamente.

No início do primeiro trimestre, o taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2016, para que o mercado de trabalho atingisse a rede de recuperação em 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-11 de março de 2020. No entanto, após o fechamento da contagem da epidemia de Covid-19, esses números passaram a ser uma ilusão e não há, até este momento, sinais efetivos de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2019 fechou em 4,37% com expectativa de que 2020 seja similar, sendo a projeção atual da IPCA Índice de Preços ao Consumidor Amplo, segundo Relatório Focus da Banca Central, em 4,67%, chegando a 3,00% e 3,00% em 2021 e 2022, respectivamente. A ocorrência da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permite que o Banco Central reduza a taxa básica de juros em três mais vezes da história, chegando 4,25% em dezembro de 2019, a 3,00% em maio de 2020, e agora a 2,00%, a taxa mais baixa da história ainda com possíveis reduções neste ano. Para os dois próximos anos, as projeções são de 2% no primeiro e de 2% no segundo.

Com relação ao PIB (Produto Interno Bruto), sua previsão de crescimento em dezembro de 2019 foi de 1,17% e a expectativa para 2020 é de -0,50%, menor valor desde o fim da recessão, devido à pandemia, expandindo-se 3,50% e 2,50% para 2021 e 2022, respectivamente, ainda de acordo com o último Relatório Focus.



Panorama do Setor:

O mercado de condomínios logísticos no Brasil registrou 12 milhões de m² de inventário locado em 11 de 2020, com uma absorção bruta de 605 mil m², valor 66% maior, se comparado com os 363 mil m² absorvidos no período anterior. Esse indicador, somado ao aumento do inventário em 392 mil m², nos mostra que apesar de a construção de vacância em 17%, houve um aumento na procura pelo setor de condomínios logísticos.

De a absorção líquida - diferença entre locações e devoluções - registrou saldo positivo, 224 mil m². Sendo liderada por São Paulo com 1248 mil m² para o estado de Minas Gerais a procura foi de 16 mil m². A respeito dos estados, há se multiplicaram os estados de entrega de mais espaços do que ocuparam, registrando assim um índice negativo, sendo o estado de Bahia com o maior e o estado do Paraná - 19 mil m².

A taxa de vacância nacional permaneceu estável em relação ao trimestre anterior, 17%. Se comparado ao mesmo período de 2019, observo-se redução de 1 ponto percentual. As maiores taxas de vacância estão nos estados:

Essas informações podem ser observadas no gráfico a seguir:





Mercado imobiliário local

Como Araraújos faz parte do ABC Paulista, região que durante os anos 80 foi marcada pelo surgimento de diversas fábricas e montadoras. A região continua sendo tradicionalmente industrial e, portanto, possui diversos galpões em diferentes estados de conservação.

A economia da região é, conforme mencionado, baseada na indústria automobilística, pelo ser empresa parte a região do ABC e entorno.

Os preços pedidos de locação de galpões na região variam entre R\$ 12,22/m²/mês e R\$ 13,75/m²/mês, variação essa ligada diretamente a localização do imóvel principalmente proximidade a rodovia, estado de conservação, idade, entre outros aspectos.

Em relação ao imóvel em estudo, pode-se destacar como pontos fortes, sua localização na região central, que conta com boa infraestrutura urbana, as dimensões do terreno e seu posicionamento que favorece a incorporação industrial com alta potencial construtivo, o exemplo de que se dispõe na região e as fronteiras múltiplas para atividades comerciais.

Podem-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Densidade de Liquidez para Locação:	Alta
Quantidade de Oportunidades de Bens Similares:	Alta
Prazo de Absorção para Locação:	6 meses
Densidade de Liquidez para Venda:	Médio
Prazo de Absorção para Venda:	12 a 24 meses
Público-alvo:	Investidores de grande porte e empresas de logística.



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-1653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, é utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPÉ Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 adotada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) e nas normas do International Valuation Standards Council (IVSC), nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 432 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas Instruções CVM nº 478/08, 498/11, 317/11, 328/12, 334/14, 311/15, 280/16 e 304/16.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar a renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo este o principal eixo pelo qual as principais necessidades do mercado analisaram a propriedade.

Por esse método determinou-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele gerada, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado à uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade por o estar vendida, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considerará exclusivamente a renda líquida possível nos próximos vigentes de locação, e as despesas serão, dos proprietários, custos fixos operacionais de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.



7.3 VALOR DE LOCACÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está localizado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos que compõem o Anexo – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentaram diversas características, como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e proporção de área que impossibilitam uma comparação direta acerca de seus preços unitários. Multicritério qual foi empregado o tratamento por Fatores para o estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de evitar a eventual existência de distorções nos preços unitários obtidos nos elementos comparativos relativos a ofertas, foram aplicadas em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Localização

Para a transposição dos valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, criou-se como o um situação do imóvel, foram utilizadas tabelas determinadas e aferidas no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1- Índices Locais, do Anexo VI- Tabelas para Avaliação do Anexo VI- Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I- Características da Via, II- Melhoramentos Públicos, e III- Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I- Características da Via e do Grupo II- Melhoramentos Públicos multiplicada pelas tabelas constantes na tabela do Grupo I- Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação no preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cot-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + ((I_{LAVIA} - I_{LCOMP}) / I_{LCOMP}) \times pt$$

Onde:



Principais Fatores Transversais

LAVIA: Índice de Localização correspondente ao Imóvel Avaliando

LDDMP: Índice de Localização correspondente ao Elemento Comparativo

ou Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Considerações de Grandeza de Área

Para a homogeneização dos elementos comparativos, na qual se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Maranhães, publicado pela Editora Pini.

Fa = $\frac{\text{Cota do elemento comparativo}^{1/2}}{\text{Cota do avaliando}^{1/2}}$ el quando a diferença for inferior a 30%

(Área do avaliando)

ou,

Fa = $\frac{\text{Cota do elemento comparativo}^{1/3}}{\text{Cota do avaliando}^{1/3}}$ el quando a diferença for superior a 30%

(Área do avaliando)

Fator Padrão Construtivo (FPC) Padrão

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, assim como a do imóvel avaliando, foi utilizado o índice Valores de Edificações de Imóveis Urbanos- BAPE/SP- Versão 2007, consolidado a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Preços nomeada pelo Provimento nº 02/06 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VI- Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia do Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões de para cálculo de área equivalente, decidiu-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na medida de que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à avaliação de preço dos imóveis em função de padrão de construção sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à construção construída e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$fpc = 1 + \frac{VUPAVIA - VUCOMP1}{VUCOMP1} \times (p)$$

Onde:



F_{PC}: Fator Padrão Construtivo

FOC_{AA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliado

FOC_{CC}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

cc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme prescrições do método superacionado a critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o estado físico, o tipo de construção e acabamentos, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoleto (F AO) e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = é coeficiente residual (correspondente ao padrão, expresso em decimal);

K = é coeficiente de Ross/Heidecke;

O fator de depreciação física (F) é obtido através de uma tabela de estado físico, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre o nível de edificação na época de sua avaliação (E) e a vida referencial relativa ao padrão de construção (R) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (E.C.) conforme as tabelas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas Tabelas de 5 a 7 do Anexo VI- Tabelas para Avaliação.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente inclui os padrões-construção, este fator foi corrigido a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de vendas de imóveis comerciais.

$$F_{dep} = 1 + ((FOC_{AA} - FOC_{CC}) / FOC_{CC}) \times pc$$

Onde:

F_{dep}: Fator Depreciação

FOC_{AA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliado

FOC_{CC}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

cc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis



7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigmática que possibilita a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída	38.000,00 m ²
Índice de Local	217,80
Padrão da Construção	1,026
Estado de Conservação	0
idade Considerada (anos)	33
Idade Útil Remanescente (anos)	80
Fator de Depreciação	0,723
Cota-parte de construção	55%
Cota-parte de terreno	45%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o tempo amostral através de fatores de terra, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo II – Tratamento por Fatores, obtém-se a seguinte taxa unitária básica:

Valor Unitário de Locação: R\$ 11,58/m².mês



7.4 FAIR VALUE

A estimativa do valor de venda do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda. Além da análise do fluxo de caixa descontado com prazo de 10 anos, foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, deslizando a taxa com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas e custos inicialmente a longo prazo prevista nos contratos vigentes de locação, e os limites anuais, após um determinado período de vacância, foram projetados com base nos dados de locação e valor de mercado.

- **Aluguel – Contrato Vigente**

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

- Locatário: Pirelli
- Início do Contrato: 31/01/2018
- Fim do Contrato: 31/12/2022
- Valor de Locação Acruado*:
 - R\$ 521.000,00 em julho de 2020
 - R\$ 522.762,00 em agosto de 2020
 - R\$ 524.364,00 em setembro de 2020
 - R\$ 525.966,00 em outubro de 2020
 - R\$ 527.568,00 em novembro de 2020
 - R\$ 529.170,00 em dezembro de 2020
 - R\$ 530.785,00 em janeiro de 2021
 - R\$ 532.237,00 em fevereiro de 2021
 - R\$ 533.732,00 em março de 2021
 - R\$ 535.211,00 em abril de 2021
 - R\$ 536.694,00 em maio de 2021
 - R\$ 538.181,00 em junho de 2021

Laudo de Avaliação**HSI FII LOG I**

R\$ 609.671,00 em julho de 2021

R\$ 607.164,00 a partir de agosto de 2021

*Valor ajustado: Valor de locação informado foi considerado como ajustado.

- **Margem – Contratos Hipotéticos**

Os contratos hipotéticos foram preparados considerando-se as seguintes premissas:

- **Duração do Contrato:** 50 meses
- **Valor de Locação:** R\$ 1,58/m²/mês
- **Vicência entre Contratos:** não há
- **Carência:** não há
- **Crescimento Real:** 1,25% ao ano

Nota: De acordo com o item 4.1.1 do Regulamento Interno do FII, em caso de rescisão contratual, o contrato de locação vigente possui cláusulas que exigem aviso prévio de 180 dias, além de multa equivalente a 2 meses de aluguel em caso de rescisão antecipada. Dessa forma, consideramos a taxa quadrada do regime e a importância do imóvel para a sua operação, não ocorrendo que não haverá multa em caso de rescisão, bem como custos de corretagem.

b) **Despesas Conexões Projetadas**

Foram projetadas as seguintes despesas para a operação do imóvel:

- **Comissão de Locação**

A remuneração do agente do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel em cada novo contrato corresponde a 100% aluguéis.

- **Comissão de Venda**

A política do solicitante, não foi considerada comissão de venda do ativo.

- **Costo de Locação**

De acordo com informações recebidas pelo solicitante o custo de gestão de locação é de realização própria, de modo que este custo não impacta no fluxo de caixa do ativo.



- **Fundo de Reserva do Ativo**

O fundo de reserva do ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base no valor mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para manter o padrão construtivo e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um FRA de 1,90% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

c) **Valor de Custo do Investimento**

No final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio de perpetuidade, por meio da aplicação da fórmula (terminal cap rate de 7,75% a.a.):

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional líquido do Período 1}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a taxa pública de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, bem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, de seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) **Taxa de Desconto**

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor, e é constituída por um investimento de base livre e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco de mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a taxa pública de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, bem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, de seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.



7.4.2 FAIR VALUE

O Fair Value está de acordo com o valor presente de mercado como apresentado no Anexo III.

Em números redondos:

Fair Value: R\$ 100.400.000,00

(Cem milhões e quatrocentos mil reais)



B. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado locação: **R\$ 16,58/m²/mês**

Fair Value: **R\$ 100.400.000,00**

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor do mercado para a locação do imóvel, pois é usado para comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geográfica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em sua totalidade, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através desta locação, o Método de Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do valor de mercado para renda, pois através deste estimou-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com ênfase aderente à capitalização e com base em valores representativos do mercado em que se insere, sendo este principal método pelo qual os principais investidores do mercado analisam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nos dados pesquisados e nos resultados obtidos, este relatório apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Fair Value: R\$ 100.400.000,00

(Cem milhões e quatrocentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a existência de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico de Mercado.



9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com base de dados, e independente e totalmente livre de qualquer restrição ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 26 (vinte e seis) folhas e 8 (oito) anexos.

São Paulo, 10 de agosto de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CHIA 0931874



Mary Lucinda Khoury, MRICS
DAL 68744-2
Director

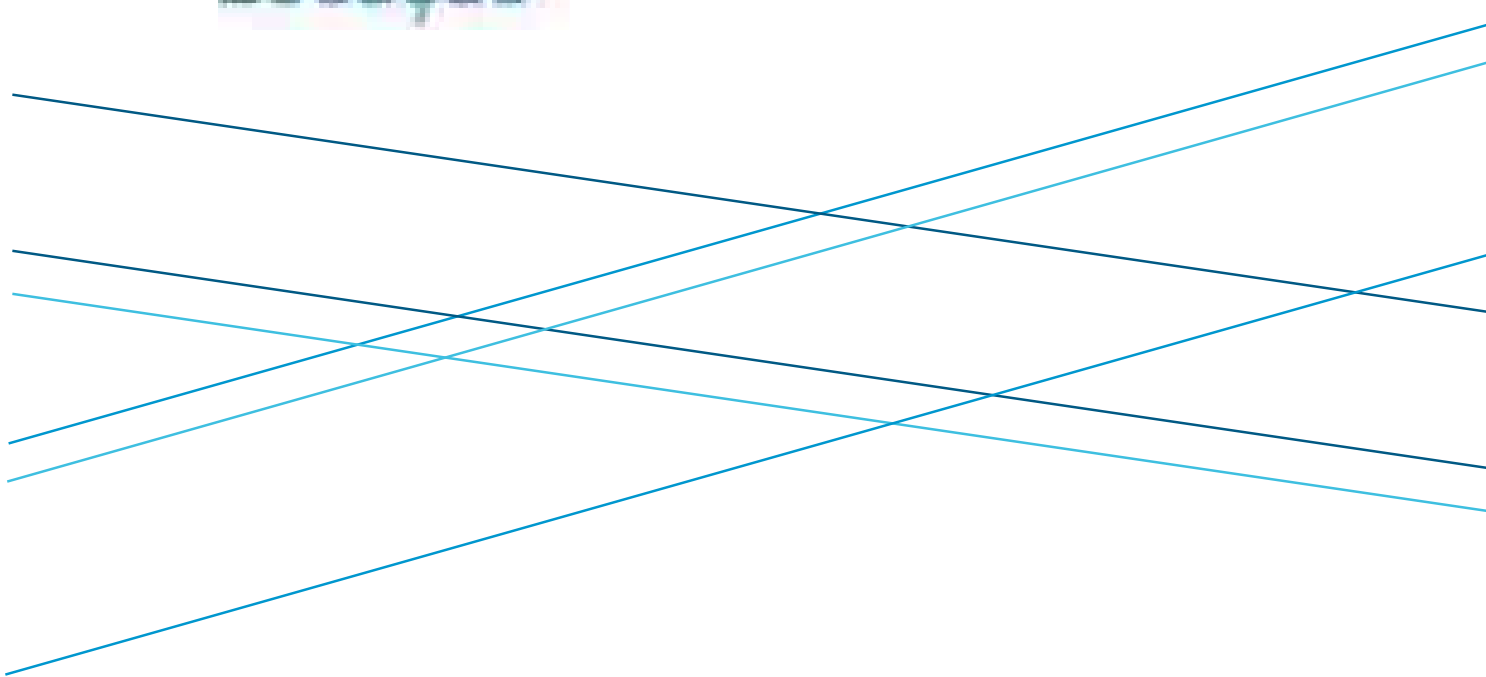




Anexo I

Elementos Comparativos

Locação



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I

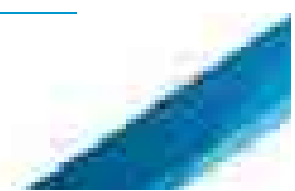


Item	Descrição	Área	Prorata	Quantidade	Medida	Utilizável	Valor de Mercado		Valor de Mercado	Valor de Mercado
							Valor de Mercado	Valor de Mercado		
1	Participação em FII LOG I	100.000.000	100	100	100	100	100	100	100	100
2	Participação em FII LOG I	100.000.000	100	100	100	100	100	100	100	100
3	Participação em FII LOG I	100.000.000	100	100	100	100	100	100	100	100
4	Participação em FII LOG I	100.000.000	100	100	100	100	100	100	100	100
5	Participação em FII LOG I	100.000.000	100	100	100	100	100	100	100	100





Imagem comparada dos terrenos

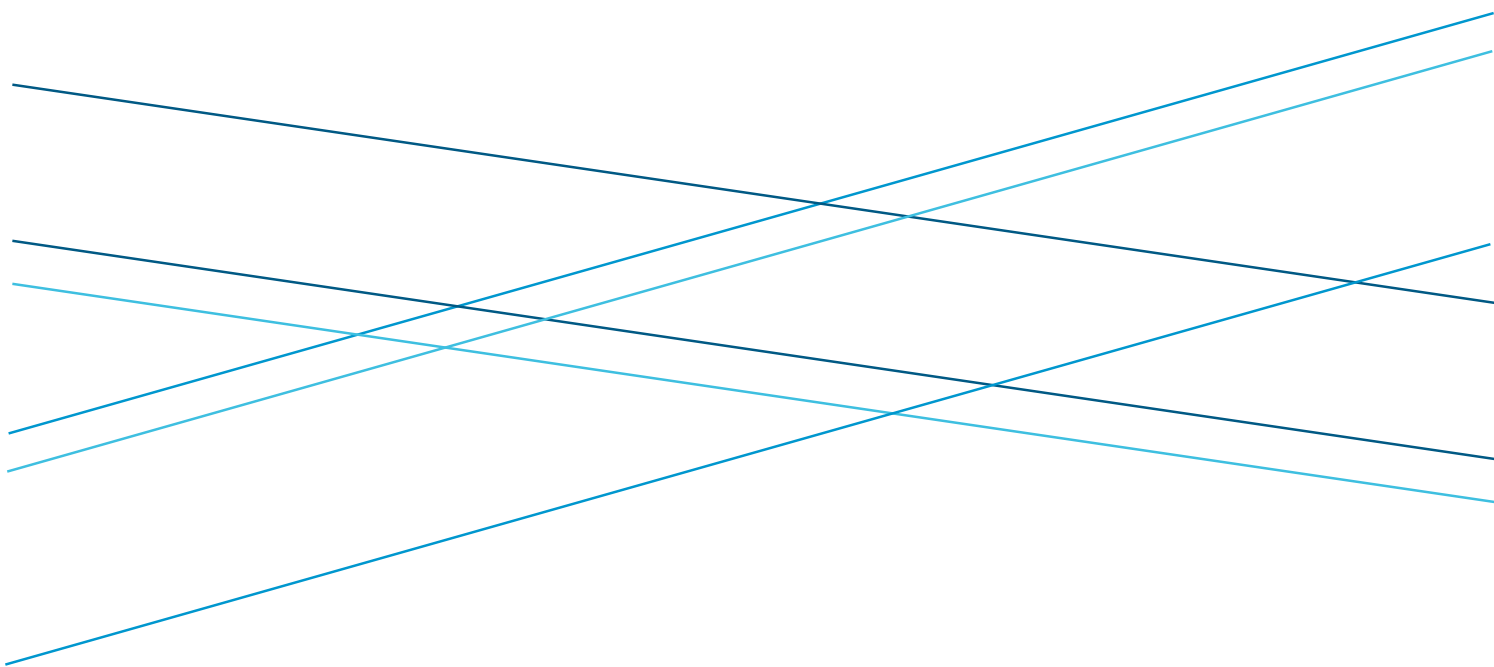




Anexo II

Tratamento por Fatores

Locação



Laudo de Avaliação**HSI FII LOG I**

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados correspondem ao total obtido por aplicação da fórmula apresentada da seguinte forma:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Valor Unitário	Fator de Homogeneização	Fator Final Construtivo	Fator de Depreciação	Valor Final (V x F + D)	Valor Unitário Homogeneizado
1	12,290	1,065	1,435	1,052	1,572	R\$ 19,93/m ²
2	12,870	1,133	1,200	0,904	1,289	R\$ 17,86/m ²
3	12,290	1,133	1,200	0,910	1,246	R\$ 19,26/m ²
4	12,700	1,097	1,200	0,878	1,273	R\$ 17,47/m ²
5	17,280	1,025	0,884	0,905	0,844	R\$ 14,67/m ²

(Fator de Comparativo: resultado da soma de todos os valores unitários de todos os imóveis avaliados dividido pelo área construída considerada)

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância (a taxa de 30% acima e abaixo da valor média limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ²):	12,91
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética, \times^{-1} em R\$/m ² :	16,58
Intervalo de Desvio Padrão da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m ²):	11,61
Limite Superior:	21,56
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ²):	12,91
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética, \times^{-1} em R\$/m ² :	16,58

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média aritmética e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição de Student para um determinado nível de confiança.

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Considerando-se a aplicação da teoria da probabilidade amostra de Student (tamanho de amostra = 5), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_{\alpha/2} \cdot \frac{\sigma}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$t_{\alpha/2}$ = Tabela Crítica, considerando-se 80% de probabilidade conforme definida pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (tamanho de amostra - 1) conforme tabela da Dist. Cauchy (t de Student)

σ = Desvio-padrão da amostra

n = Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t de Student:	1,533
Desvio-padrão (R\$/m²):	1,24
Limite Inferior (R\$/m²):	15,73
Limite Superior (R\$/m²):	17,43

Campo de Ajuste

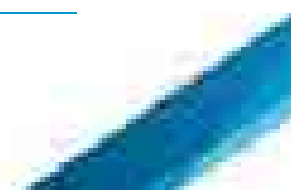
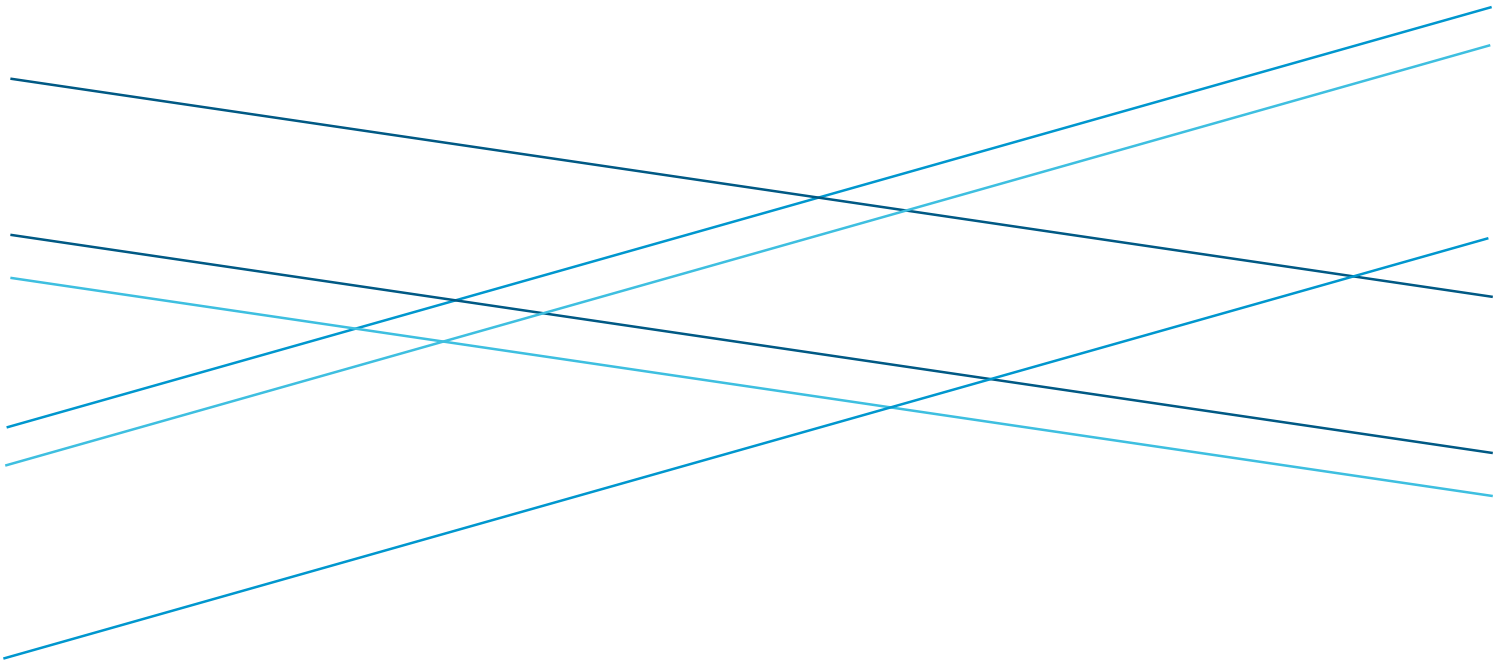
Campo de ajuste é o intervalo com amplitude de até 10% em torno da estimativa de finalidade, sendo utilizada na avaliação que pode ser utilizada quando valores relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contemplados no estudo, por exemplo em razão de mercado ou porque essas variáveis não se apresentam em estatisticamente significativas, desde que o intervalo de mais ou menos 10% seja suficiente para abarcar as influências não consideradas.”

CAMPO DE AJUSTE	
Intervalo Elativo	
Limite Inferior (R\$/m²)	14,67
Limite Superior (R\$/m²)	17,88
Campo de Ajuste - 10% em torno da Índia	
Limite Inferior (R\$/m²)	14,67
Limite Superior (R\$/m²)	17,88



Anexo III

Fluxo de Caixa



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I

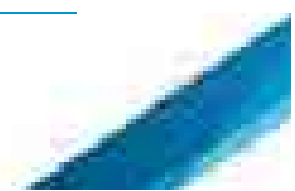
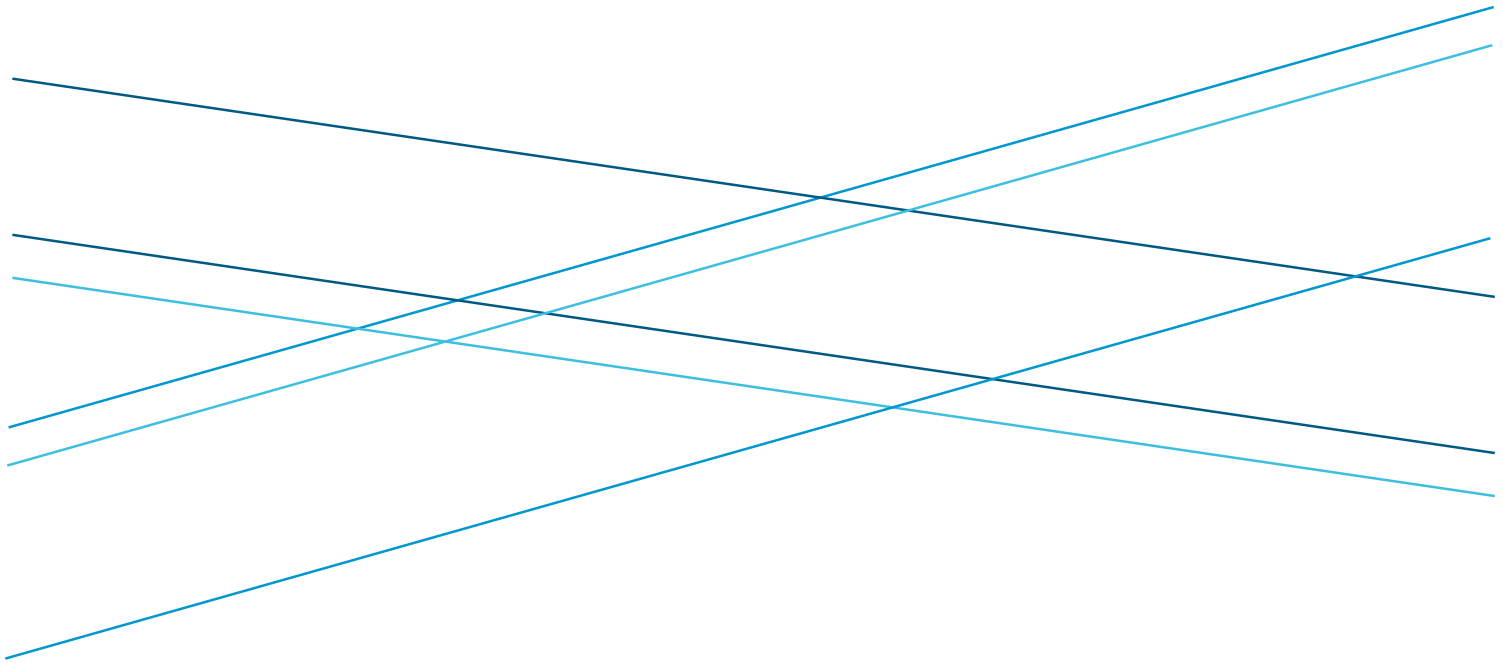


	Atas 1	Atas 2	Atas 3	Atas 4	Atas 5	Atas 6	Atas 7	Atas 8	Atas 9	Atas 10	Atas 11
Ativos											
Ativos sob administração											
Ativos sob administração	8.828.261	7.285.948	7.557.246	7.750.673	7.750.673	7.750.673	7.750.673	8.040.403	8.242.203	8.242.203	8.242.203
Carteira											
Total de Ativos de Atuação	8.828.261	7.285.948	7.557.246	7.750.673	7.750.673	7.750.673	7.750.673	8.040.403	8.242.203	8.242.203	8.242.203
Passivos											
Comissão											
Imposto											
Divida de Locação											
Total de despesas operacionais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Líquido de Atuação	8.828.261	7.285.948	7.557.246	7.750.673	7.750.673	7.750.673	7.750.673	8.040.403	8.242.203	8.242.203	8.242.203
Ativos sob administração											
RENT	126.267	145.278	151.148	155.073	155.073	155.073	155.073	160.828	164.947	164.947	164.947
Comissão de Locação	0	0	643.889	0	0	0	0	687.278	0	0	0
Total de despesas sob administração	126.267	145.278	215.000	155.073	155.073	155.073	155.073	228.106	164.947	164.947	164.947
Resultado Líquido	8.701.994	7.140.670	6.912.246	7.595.600	7.595.600	7.595.600	7.595.600	7.352.297	8.077.256	8.077.256	8.077.256



Anexo IV

Especificação da Avaliação



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NR9 (NR9-E-2011) (ABNT) – Avaliação de Risco da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Inveniente, e com o item Parte 4: Empreendimento, o presente trabalho avaliativo apresenta os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Graus de Fundamentação

Índice de Avaliação - Método Comparativo

Tabela 1 - Índice de Avaliação Comparativo de Risco de Poluição do Ambiente por Partículas

Índice	Descrição	Índice de Avaliação Comparativo de Risco de Poluição do Ambiente por Partículas	
		Grado de Fundamentação	Grado de Precisão
1	Índice de Avaliação Comparativo de Risco de Poluição do Ambiente por Partículas	Grado de Fundamentação 1	Grado de Precisão 1
2	Índice de Avaliação Comparativo de Risco de Poluição do Ambiente por Partículas	Grado de Fundamentação 2	Grado de Precisão 2
3	Índice de Avaliação Comparativo de Risco de Poluição do Ambiente por Partículas	Grado de Fundamentação 3	Grado de Precisão 3
4	Índice de Avaliação Comparativo de Risco de Poluição do Ambiente por Partículas	Grado de Fundamentação 4	Grado de Precisão 4

Observação: [Índice]

Tabela 2 - Índice de Avaliação Comparativo de Risco de Poluição do Ambiente por Partículas

Índice	Descrição	Índice de Avaliação Comparativo de Risco de Poluição do Ambiente por Partículas	
		Grado de Fundamentação	Grado de Precisão
1	Índice de Avaliação Comparativo de Risco de Poluição do Ambiente por Partículas	Grado de Fundamentação 1	Grado de Precisão 1
2	Índice de Avaliação Comparativo de Risco de Poluição do Ambiente por Partículas	Grado de Fundamentação 2	Grado de Precisão 2
3	Índice de Avaliação Comparativo de Risco de Poluição do Ambiente por Partículas	Grado de Fundamentação 3	Grado de Precisão 3
4	Índice de Avaliação Comparativo de Risco de Poluição do Ambiente por Partículas	Grado de Fundamentação 4	Grado de Precisão 4

Observação: [Índice]



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Item	Atividade	Grau III	Grau II	Grau I			
7.5.1.1	Análise operacional do Empreendimento.	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados.	x	Simplificada, com base nos indicadores operacionais.	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais.		
7.5.1.2	Análise das séries históricas empreendimento.	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses.	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses.		
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado.	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura.	x	Sintética da conjuntura.	
7.5.1.4	Taxas de desconto.	Fundamentada.		Justificada.	x	Arbitrada.	
7.5.1.5.1	Escolha do modelo.	Probabilístico.		Determinístico associado aos cenários.		Determinístico.	x
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa.	Completa.	X	Simplificada.		Rendas líquidas.	
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados.	Mínimo de 5.		Mínimo de 3.		Mínimo de 1.	x
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade.	Simulação com apresentação do comportamento gráfico.		Simulação com identificação de elasticidade por variável.		Simulação única com variação em torno de 10%.	
7.5.1.5.4	Análise de risco.	Risco fundamentado.		Risco justificado.		Risco arbitrado.	x
Número de itens			2		2		3
Pontos			6		4		3

PONTUAÇÃO 13
FUNDAMENTAÇÃO Grau II

Graus	III	II	I
Pontos	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.	no máximo 4 itens em graus inferiores ou não atendidos.	mínimo de 7 itens.





Grau de Precisão

Método de Avaliação - Método Comparativo

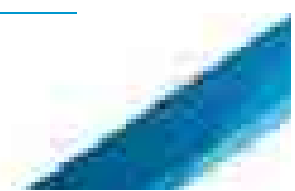
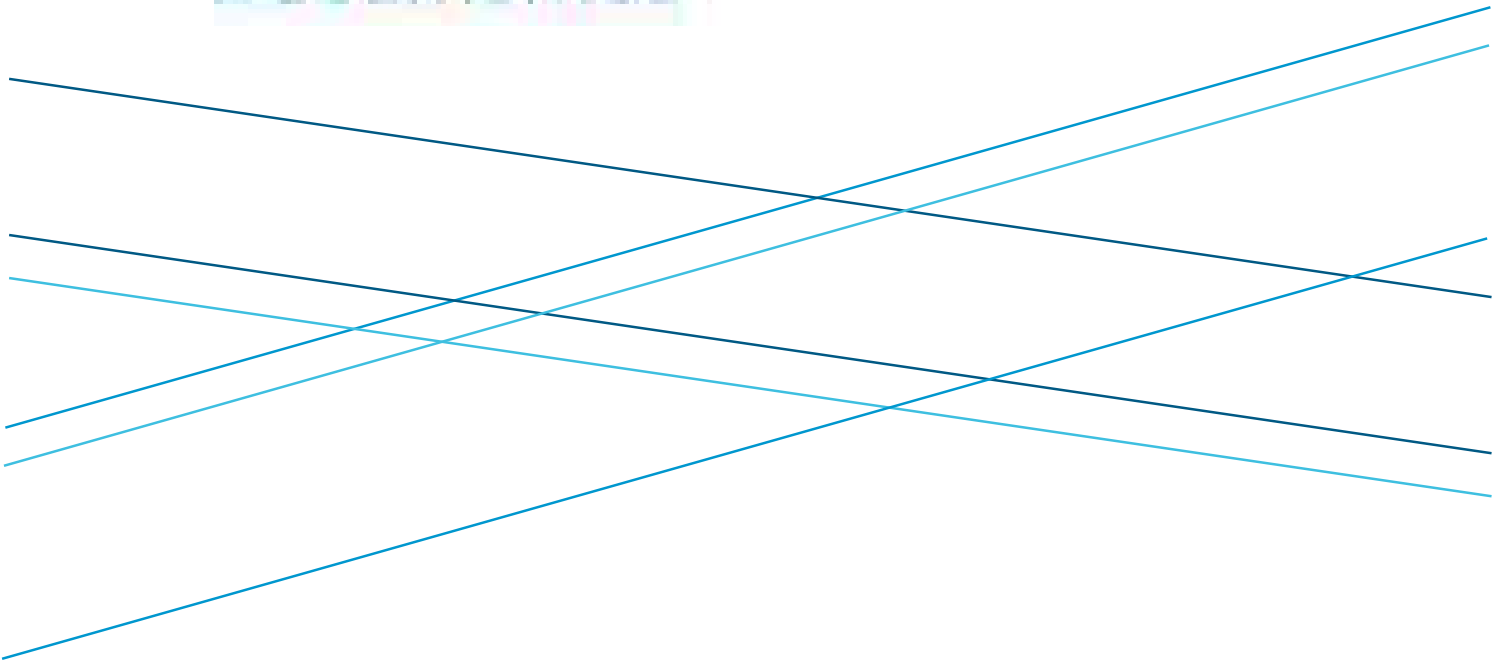
SRAJ DE PRECISÃO	
Índice Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m²)	15,73
Índice Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m²)	17,43
Amplitude (R\$/m²)	1,70
Média (R\$/m²/Ano)	16,58
Amplitude/Média	10%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	10% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	10% < Amplitude/Média ≤ 30%
SEM CLASSIFICAÇÃO (IND)	Amplitude/Média > 30%

Para o Método de Capitalização de Rendimentos se aplica a operação do Grau de Precisão.



Anexo V

Documentos



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



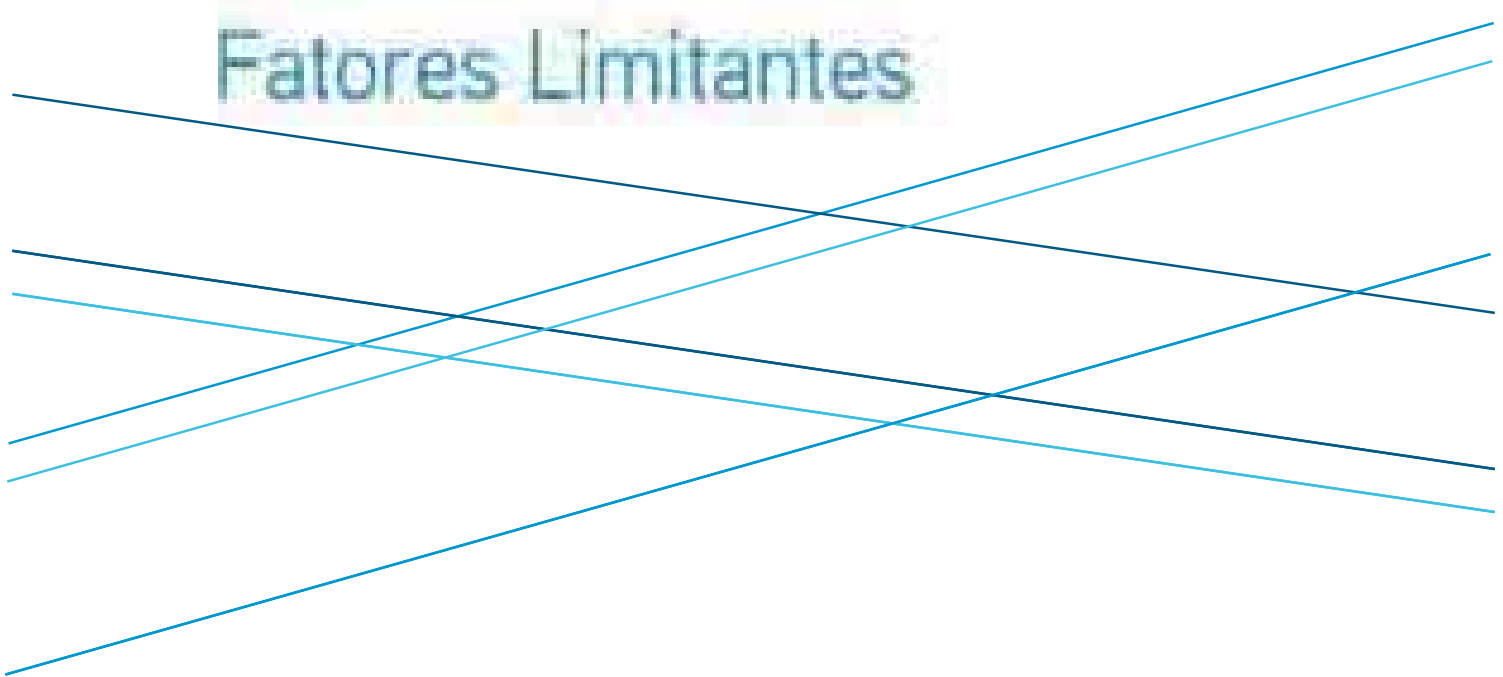
Item	Descrição	Valor	Observações
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100





Anexo VI

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes





1. Este trabalho tem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não seja o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com a petição da Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho referem-se às características dos imóveis e à situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua visita.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi realizado através do conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo a propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) analisado(s) neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão ocasionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada pela consultoria que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditor ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidas pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e todos os, portanto, são prestados assim como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desobrigado de quaisquer ônus, encargos ou ônus de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, compreendendo que seus respectivos ônus estejam quitados.
10. A COLLIERS não possui métodos de Lemaire Legal, presumindo-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas.
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação dos(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a direitos em litúrgia, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.



12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, se que leve a situação legal e/ou fiscal desta Imóvel.
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção (dC) imóveis, sejam eles: aquecidos e/ou secos, terra por eventuais problemas estruturais, falta de fundação, sendo considerado que as edificações atendem as normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de solo e de impacto ambiental relativos aos(s) imóvel(s) em questão.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo móvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se utilizado parcialmente ou apresentado em trechos, pois pode levar a conclusões errôneas.



Anexo VII

Tabelas para Avaliação

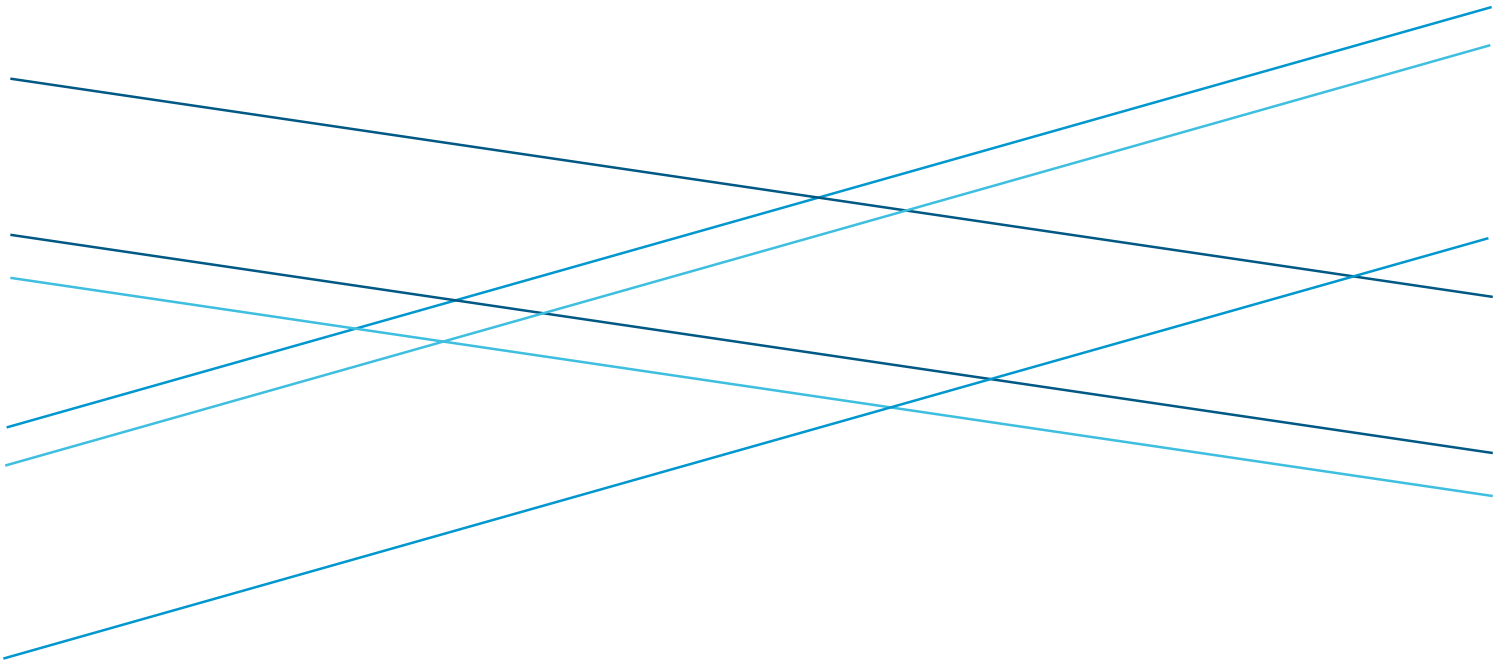




Tabela 1- Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	70
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Direção da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Menor de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

II. Infra-estrutura Pública

Infra-estrutura Pública	
Água Encanada	10
Esgoto	5
Uso Público	8
Luz Doméstica	11
Verdura	2
Óleo Canalizado	1
Óleo e Saneamento	5



Pavimentação	
Pavimento Convencional Lote	20
Pavimento Convencional de Concreto	15
Calçada de Pedra	5
Terra	0

Terminação Externa	
Per Lote	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características da Ocupação

Qualidade de Edificação	
De 100% a 10%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Índice Econômico	
Índice	0,70
Índice	0,78
Índice	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Média-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00



Tabela 1 - Coeficiente de Utilização	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desenvolvimento, Secretaria dos Registros, Administração Federal

Tabela 2 - Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Nível da rua (sem declive)	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive superior a 20%	30%
Em declive até 10%	5%
Em declive até 20%	10%
Em declive acima de 20%	15%
Nível superior ao nível da rua	-
Nível superior ao nível da rua de 1,00 m até 1,50 m	10%
Nível superior ao nível da rua de 1,50 m até 2,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Nível superior ao nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Normativa Avaliação de Imóveis/Urbanos - SARE/SP, 2011





Tabela 3 - Fatores de Consistência de Solo

Descrição	Depreciação
Terreno Alagado, Terreno Seco	-
Terreno alagado em regiões inundáveis, com impedimento ou dificuldade para acesso, mas não impedindo o acesso ao terreno, alagado em períodos mais altos	10%
Terreno alagado em regiões inundáveis e com impedimento ou dificuldade para acesso em períodos mais altos	30%
Terreno permanentemente alagado	60%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - BAPEL/SP, 2011

Tabela 4 - Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Terreno	Rústico	1,060	1,090	0,120
	Simples	1,132	1,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,400	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,756	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,512	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,660
	Luxo	2,880	-	-

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apresentamos com omissão	Essencial	2,600	2,810	3,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apresentamos com omissão	Essencial	2,600	2,810	3,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Fornece-se como referência	Essencial	2,600	2,780	2,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,062	2,266	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Estrutura de Investimentos	Essencial	2,600	0,780	2,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Capital	Essencial	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,980	

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Colocação	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Relatório de Estruturação de Investimentos - BAPF/SP - Versão 2017



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Tabela 5 - Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Perfil de	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barracões	Rústico	5	300
	Simplex	10	300

Grupo	Perfil de	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	50	320
	Proletário	50	320
	Intermediária	70	320
	Simplex	70	320
	Médio	70	320
	Superior	70	320
	Fino	50	320
	Luxo	50	320

Grupo	Perfil de	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamentos com elevador	Intermediária	50	320
	Simplex	50	320
	Médio	50	320
	Superior	50	320
	Fino	50	320
	Luxo	50	320

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Grupo	Produto	Nota Útil (Analis.)	Valor Residual (R)
Aparatos com microprocessador	Complexo	50	3,20
	Simples	50	3,20
	Médio	50	3,20
	Superior	50	3,20
	Fino	50	3,20
	Luxo	50	3,20

Grupo	Produto	Nota Útil (Analis.)	Valor Residual (R)
Aparatos com microprocessador	Complexo	70	3,20
	Simples	70	3,20
	Médio	50	3,20
	Superior	50	3,20
	Fino	50	3,20
	Luxo	50	3,20

Grupo	Produto	Nota Útil (Analis.)	Valor Residual (R)
Aparatos com microprocessador	Complexo	70	3,20
	Simples	70	3,20
	Médio	50	3,20
	Superior	50	3,20
	Fino	50	3,20
	Luxo	50	3,20



Carregador	Posição	Valor Unit. (R\$)	Valor Residual (R\$)
Simples	Complexa	50	3,20
	Simples	50	3,20
	Médio	80	3,20
	Superior	80	3,20

Carregador	Posição	Valor Unit. (R\$)	Valor Residual (R\$)
Liberdade	Complexa	20	3,10
	Médio	20	3,10
	Superior	30	3,10

Fonte: Tabela de Estrutura de Preços de Mercado - BAPF/SP - Versão 2017

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidocke

Índice de Risco	Índice de Estrutura (R)	Coeficiente
A	Novo	2%
B	Entre Novo e Regular	0,52%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Resoluções de Problemas Simples	6,09%
E	Resoluções de Problemas Simples	16,0%
F	Entre Resoluções de Problemas Simples e Importantes	21,20%
G	Resoluções de Problemas Importantes	32,60%
H	Entre Resoluções de Problemas Importantes e Estrutura em Valor	75,20%
I	Estrutura em Valor	100%

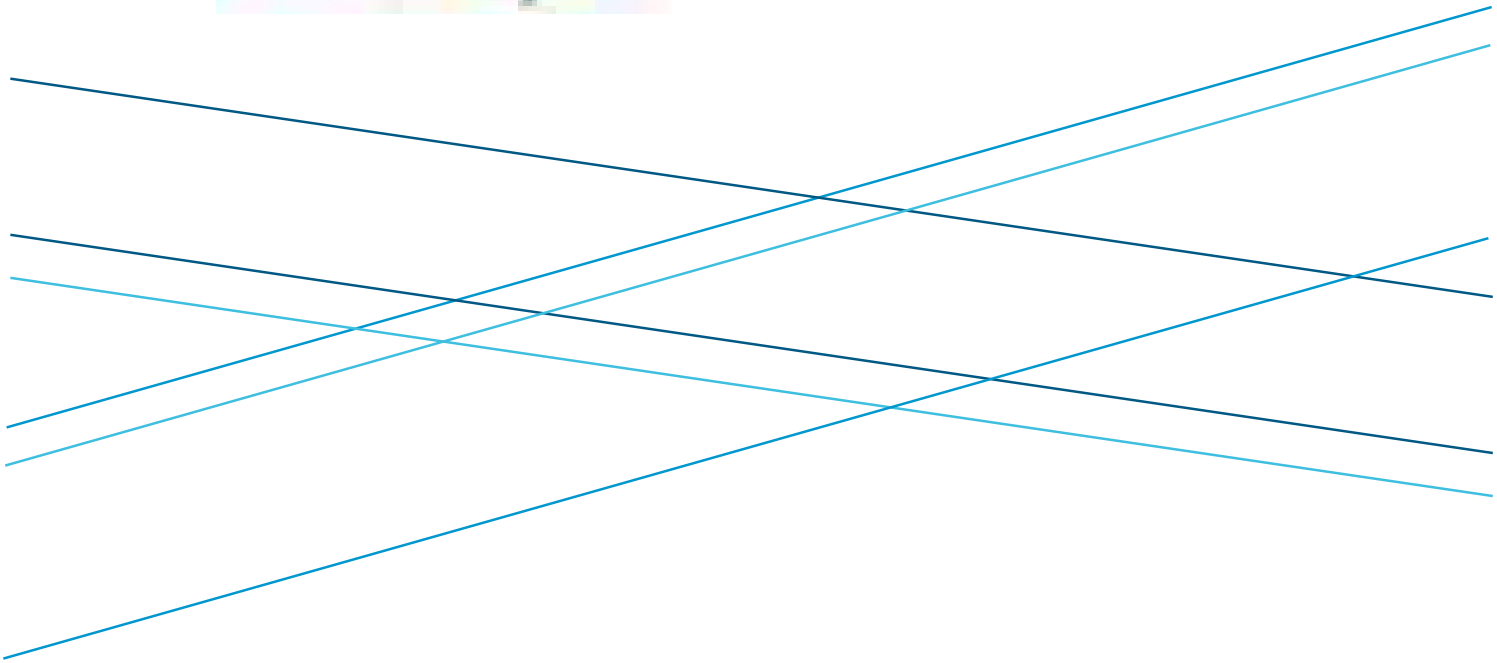
Fonte: Tabela de Estrutura de Preços de Mercado - BAPF/SP - Versão 2017





Anexo VIII

Declaração



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Ref: Avaliação de Imóvel na Avenida João Pessoa, 500 – Jardim Utinga – Santo André – SP.

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são próprias e profissionais e estão redigidas apenas às premissas e condições limitadas.
- Não háli previsões sobre o futuro do imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a parte da qual o Laudo foi emitido, bem como o surgimento de um resultado empaludado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta da Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS, a norma regulatória NBR 14.633 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos da IBAPE/SP.
- Este Laudo não visitou o imóvel.
- Para o conhecimento e a responsabilidade para realizar esta avaliação de imóvel a competência.
- O valor avaliado constante neste Laudo aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este Laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.



Avaliação de Imóvel Logístico

Laudo de Avaliação

Nº 8.734/20

Preparado para: HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: São José dos Pinhais

Julho de 2020

12 de agosto de 2020

ISE FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel imobiliário localizado em São José dos Pinhais – PR.

Endereço: Marginal Carmo Lima, 7000 – São José dos Pinhais – PR

De acordo com a proposta nº7337/2020 e seu primeiro anexo, inscritas nos dados do 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020 a Colliers realizou a análise do imóvel a fim de estimar o valor justo (air value) do imóvel para balizar a estruturação de um Fundo de Investimento Mobiliário (FII, na dat-base de julho de 2020. Em razão de exceção não foi possível realizar as visitas das propriedades devido ao advento relacionado à pandemia da Corona Virus (COVID-19).

Com base nos dados realizados, a Colliers apresenta seus cálculos computacionais, todos sobre Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodológica, a Colliers está à disposição para esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

DELA ORIENTA



Mary Lucinda Krouwel, MRCIS

CAU 66918-2

Director





ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2.	TERMO DA CONTRATAÇÃO	3
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	3
4.	CARACTERIZAÇÃO DA PEÇA	6
4.1	ESPECIFICIDADE LOCALIZAÇÃO	6
4.2	INDICIAÇÃO DE TERMO	8
4.3	TERMINANTE	9
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	10
5.1	INDICIAÇÃO DO TERMO	10
5.2	INDICIAÇÃO DA SCONDIÇÃO	11
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
7.1	ABRANGÊNCIA FUNDAMENTAL	15
7.2	METODOLOGIA	15
7.3	VALOR DE LOCALIZAÇÃO	16
7.3.1	ELEMENTOS COMPARATIVOS	16
7.3.2	TRATAMENTO POR FATORES	16
7.3.3	UTILIZAÇÃO PARADIGMA	19
7.3.4	VALOR LIMITE DE LOCALIZAÇÃO	19
7.4	FAIRVALUE	20
7.4.1	PREMISSAS	20
7.4.2	FAIRVALUE	22
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	23
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO	24

ÍNDICE

- I - ELEMENTOS COMPARATIVOS
- II - TRATAMENTO POR FATORES
- III - FILTRO DE CENA
- IV - ESPECIFICIDADE DA LOCALIZAÇÃO
- V - OCCORRÊNCIA
- VI - MÉTODOS DE VALORES E FATORES EMPREGADOS
- VII - TABELA PARA AVALIAÇÃO
- VIII - OBSERVAÇÕES



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS – PR

Solicitante:	HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO	
Finalidade e Uso pretendido:	Fair Value para balizar a estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	
Data de Referência:	Julho de 2020	
Endereço:	Marginal Curitiba Leste, 1000	
Município:	São José dos Pinhais - PR	
Área do Terreno:	Não informado	
Área Privativa:	14.200,60m ² (Contar com Captação de Água Pluvial)	
Tipologia do Imóvel:	Salão Logístico	
Idade:	15 anos	
Estado de Conservação:	Regular (C)	
Metodologia:	Locação Método Comparativo Direto Fair Value Método de Capitalização de Renda	
Fair Value:	R\$ 126.100.000,00 (Cento e vinte e seis milhões e cem mil reais)	
Grau de Fundamentação Direto:	Locação Grau I	Fair Value Grau B
Grau de Precisão Direto:	Locação Grau II	Fair Value Não Aplicável



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº7337/2020 e seu primeiro aditivo assinados nos dias 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers Internacional do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Normal, Comércio Leste, 1000- São José dos Pinhais- PR, para a data-base de julho de 2020 para HSI FII LOG I- FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIAR, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimar o valor justo do referido imóvel localizado em São José dos Pinhais- PR, para balizamento à estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados, reuniões nos meses desde então ao Cliente e reuniões pela Colliers, entrevistas com o Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração desta relação contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicita à Colliers a estimativa estimar o valor justo do imóvel. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo para balizamento à estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.633 da ABNT- Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todos os seus pontos, com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidas no Real Brasil em sua edição 2014 editada pelo Foyal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e nas normas do International Valuation Standards Council ("IVSC"), nos seus pronunciamentos, 101- Scope of Work, 102- Implementation e 103- Reporting.

O trabalho foi desenvolvido, entre a fim de avaliar o valor de mercado para a aquisição do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geográfica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

O valor justo do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método de Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do Valor de Mercado para Locação e Fair Value, definido pelo Real Book como:

Valor de mercado para locação

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados no data de avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuarem de forma esclarecida, com inteligência e sem compulsão."



Fair Value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.¹

Os efeitos do Virus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências reais do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas historicamente a uma das maiores que sempre que ocorreu, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter a contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a IASB – Organizações Internacionais de Normas de Contabilidade, as IFRS emitidas de governo e com as recomendações RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors.

Desde essas diretrizes, foi acordado com o Cliente, na proposta acima referida, que não haverá visita ao imóvel. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors para esta situação de pandemia. Para fins de operações externas, a Colliers recorre à avaliação desse imóvel e com a realização de visita.

O Cliente entende, portanto, que quaisquer modificações preventivas ocorridas no imóvel ou regras, não foram consideradas neste trabalho, e que a avaliação considera o estado físico da propriedade como idêntica ao apresentada nas fotografias tiradas e disponibilizadas pelo Cliente, ficando a Colliers isenta de qualquer responsabilidade.

Este laudo de avaliação refere-se apenas a informações obtidas por participantes do mercado, buscando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que não independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente entende, portanto, que quaisquer modificações preventivas ocorridas no imóvel ou regras, não foram consideradas neste trabalho, e que a avaliação considera o estado físico da propriedade como idêntica ao apresentada nas fotografias tiradas e disponibilizadas pelo Cliente, ficando a Colliers isenta de qualquer responsabilidade.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pré-condições, Reservas e Fatores Limitantes” e “Condições e Termos de Contratação”.

O Cliente quando da recusa/rejeição da Relatoria reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

¹ *“Market price for an asset or liability in an orderly market between knowledgeable and willing parties that reflect the respective interests of those parties” - Red Book*





3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram entregues ao Cliente os seguintes documentos:

- Escrituras (atual) imóveis (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra atualizados;
- Contrato de locação atualizados;
- Rent roll atualizado dos imóveis;
- Planta dos imóveis com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual e;

A Colliers recebeu o documento listado abaixo:

- Rent Roll – São José dos Pinhais, data-base junho de 2020.

Após a análise dos documentos recebidos no local, as dimensões do terreno e a cobertura de interferências físicas que afetam seu valor, os princípios dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área (m ²)
Rent Roll	74.200,00 m ²

Foi adotado para esta avaliação o seguinte dado:

Área privativa-adotada: 74.200,00 m² conforme Rent Roll.



4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Av. geral Conselheiro Lima, 1000 - Rua da Guiné/Clama
Cidade – Estado:	São José dos Pinhais - PR
Densidade de Ocupação:	Média
Nível Socioeconômico:	Mélio-baixo
Categoria de Uso Predominante:	Residencial • Industrial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Industrial
Acessibilidade:	Boa



FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - Fonte: StreetView Maps



FIGURA 2 – MAIA DEL CALIBRE DO BÔNUS NA RESANO – FONTE: STRAFCOLMAPS

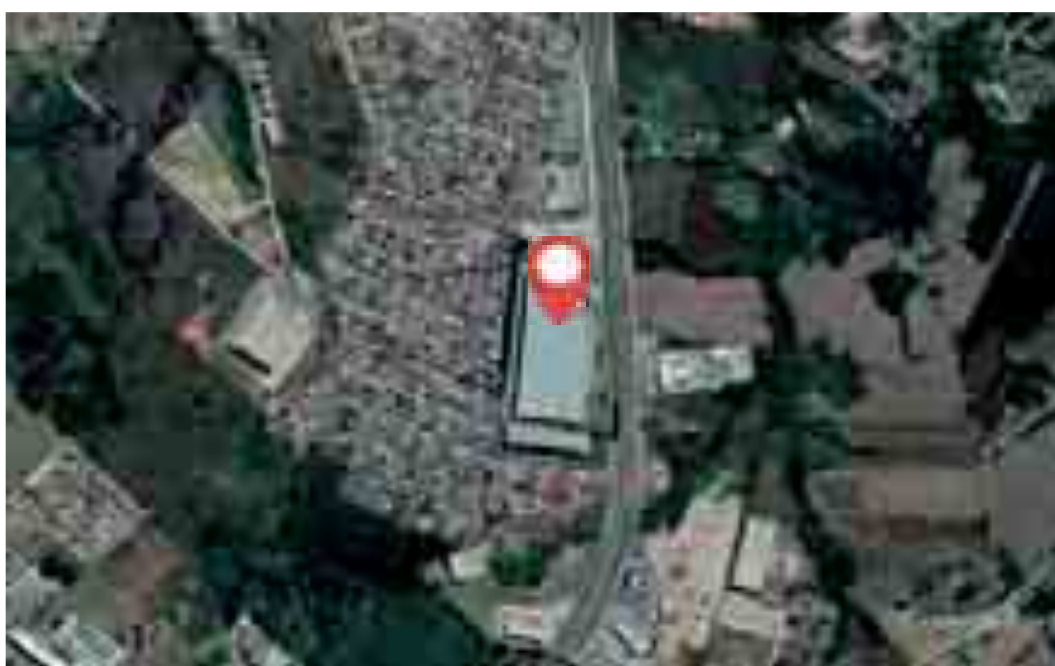


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO BÔNUS EM RESANO – FONTE: COLLIERS





4.2. DESCRIÇÃO DO ENTORNO

O imóvel avaliado se encontra em uma região periférica da cidade, próximo ao limite da região rural da município. Por isso, existe um percentual considerável de áreas não desenvolvidas próximas ao imóvel. A maior parte das edificações próximas são de uso industrial, principalmente na mesma via do imóvel, e residências de baixa densidade.

A via Constante Leste de Curitiba, que dá acesso imediato ao imóvel, tem importância de caráter metropolitano, funcionando com um nível viário, que permite o acesso tanto à cidade de Curitiba quanto as demais cidades da região metropolitana.

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, com vias pavimentadas, porém com oferta de transporte público e opções de comércio e serviços limitados.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

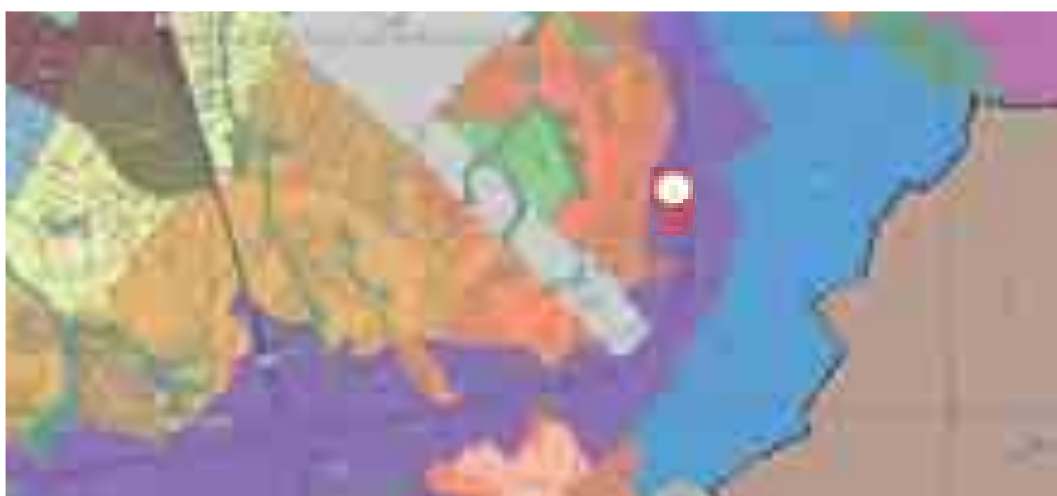
Distância da Cidade:	8 km
Infraestruturas Públicas:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esclarecimento de Água Potável; Rede de Energia Elétrica; Limpeza Pública; Pavimentação; Gás e Saneamento; Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Linhas de Ônibus localizadas na Via Constante Leste de Curitiba
Principais Vias de Acesso:	Constante Leste de Curitiba
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Imóveis industriais de porte médio e imóveis comerciais de médio porte
Postos de Destaque:	Constante Leste de Curitiba

4.3 ZONAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinada terreno.

O zoneamento no qual determinada imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de solo terreno, uma vez que um dos consultores possui definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Para isso, de acordo com a Lei Complementar nº 124/2018, que dispõe sobre o Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais, a área onde se encontra o terreno está classificada em uma Zona Industrial e de Serviços Z-2B. E, consta no mapa abaixo



FURUSA – MAIA DE ZONAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS – PR

São definidas as seguintes parâmetros urbanísticos para essa zona:

- Coeficiente de aproveitamento básico- 15 vezes a área do terreno;
- Taxa de Ocupação- 40% da área do terreno;
- Taxa de Permeabilidade- 30% da área do terreno;
- Soborito- 2 pavimentos máximos de 30 m para construções industriais;

O coeficiente de aproveitamento básico decorre o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total do terreno.

A taxa de permeabilidade é a relação entre a área mantida como terreno sem pavimentação em relação à área total do terreno.

O soborito define a altura da edificação.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Fronte:	Não informado
Configuração:	Polígonal irregular
Demarcação:	Não informada
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura disponibilizados no item 4.2 Melhoramentos Públicos.
Acesso:	Abertura Condição Livre
Topografia:	Plana
Interferências Privadas:	Não
Restrições Ambientais:	Não



FIGURA 5 - DEMARCAÇÃO PROPOSTA DO PERÍMETRO DO TERRENO - FONTE: GOOGLE EARTH



5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do imóvel:	Suporte industrial com utilização para FII logísticas
Área Privativa	74.200,60m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Estacionamento:	3 níveis para a área de destinada a estacionamento
Estrutura:	Estrutura de concreto pré-moldado
Cobertura:	Fachada metálica
Fachada	Blocos de concreto com pintura e isoporizado
Equipamentos:	Alumínio e aço
Piso:	Piso de concreto reforçado na área de piso
Paredes:	Blocos de concreto e divisórias em alumínio-vidro
Idade:	15 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Bom (C)



6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

panorama geral

Após o primeiro ano de forte governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento aquático, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo é atual e prospectiva com o cenário em 2020.

Essas projeções se baseiam na expectativa favorável proporcionada pela aprovação da reforma da previdência, além de que, de forma isolada, ela não garante a garantia de um cenário de prosperidade econômica.

Porém, o dólar chegou a ultrapassar R\$ 5,70 no mês de maio de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, que se intensificou no início do mês de março em virtude da pandemia de Covid-19 que chegou ao país. Atualmente, está na relação de US\$ 100 para R\$ 5,20, com previsão de R\$ 5,05 e R\$ 4,80 para 2021 e 2022, respectivamente.

No início do primeiro trimestre, a taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2018, para que o mercado de trabalho atingisse a meta de recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-11 de março de 2020. No entanto, após o fechamento da contenção da epidemia do Covid-19, estes números passaram a ser uma utopia e não há, até este momento, sinais efetivos de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2019 fechou em 4,37% com expectativa de que 2020 seja similar, sendo a projeção atual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), segundo Relatório Focus da Banca Central, em 4,67%, chegando a 4,07% e 3,50% em 2021 e 2022, respectivamente. A ocorrência da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permite que o Banco Central reduza a taxa básica de juros em níveis mais baixos da história, chegando 4,25% em dezembro de 2019, a 3,00% em maio de 2020, e agora a 2,00%, a taxa mais baixa da história ainda com possíveis reduções neste ano. Para os dois próximos anos, as projeções de 2% no primeiro e de 3% no segundo.

Com referência ao PIB (Produto Interno Bruto), sua previsão de crescimento em dezembro de 2019 foi de 1,17% e a expectativa para 2020 é de -0,50%, menor valor desde o fim da recessão, devido à pandemia, expandindo-se 1,50% e 2,50% para 2021 e 2022, respectivamente, sendo de acordo com o último Relatório Focus.



Panorama do Setor:

O mercado de condomínios logísticos no Brasil registrou 12 milhões de m² de inventário líquido no 11 de 2020, com uma absorção bruta de 10,1 mil m², ou seja, 68% maior, se comparado com os 30,3 mil m² absorvidos no primeiro trimestre. Esse indicador, somado ao aumento do inventário em 392 mil m², nos mostra que apesar de a construção ter caído em 17%, houve um aumento na procura pelo setor de condomínios logísticos.

Se a absorção líquida - diferença entre locações e devoluções - registrou saldo positivo, 224 mil m². Sendo liderada por São Paulo com 124 mil m² para o estado de Minas Gerais o crescimento foi ainda 16 mil m². A respeito dos estados que se mantiveram neutros ou entregaram mais espaços do que ocuparam, destacando-se um índice negativo, temos o estado de Bahia com -11 e o estado de Paraná -19 mil m².

A taxa de vacância nacional permaneceu estável em relação ao trimestre anterior, 17%. Se comparado ao mesmo período de 2019, observo-se redução de 1 ponto percentual. As maiores taxas de vacância estão nos estados:

Essas informações podem ser observadas no gráfico a seguir:





Município | **região local**

São José dos Pinhais é um município pertencente à Região Metropolitana de Curitiba, estando aproximadamente 15 km da cidade de Curitiba. Sua população está estimada em mais de 130 mil habitantes e seu PIB per capita resulta em pouco mais de 18 mil reais (R\$18.000).

A economia do município tem como base econômica a setor de comércio e serviços, impulsionado pela zona industrial (com ênfase em indústrias metalúrgicas de alimentação e bebidas, e de materiais não metálicos), além da construção civil. É considerada como uma cidade com maior desenvolvimento econômico na região a que pertence.

Os preços pedidos de locação de galpões na região variam entre R\$ 8,00/m²/mês e R\$ 17,80/m²/mês, variando essa grade diretamente à localização do imóvel (principalmente proximidade rodoviária), estado de conservação, idade, dentre outros aspectos.

Em relação ao imóvel sob estudo, pode-se destacar como pontos fortes, sua localização na região central, que conta com boa infraestrutura urbana, as dimensões do terreno e seu zoneamento que favorece à ocupação industrial com alto potencial construtivo, a exemplo do que já ocorre na região, e as fronteiras múltiplas para atividades comerciais.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Densidade de Logística para Locação:	Méio - Baixo
Quantidade de Oportunidades de Bens Similares:	Média
Prazo de Absorção para a Locação:	5 meses
Densidade de Logística para Venda:	Médio
Prazo de Absorção para a Venda:	24 meses
Público-alvo:	Investidores de grande porte e empresas de logística.



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-1653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que for cabível, é utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPÉ Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) e nas normas do International Valuation Standards Council (IVSC), nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting.

Foram observados ainda as orientações da Instrução CVM nº 432 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas Instruções CVM nº 478/08, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/16.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar a renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo este o principal critério pelo qual as principais necessidades do mercado analisaram a propriedade.

Por esse método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele gerada, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado à uma taxa que se responde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas consiste exatamente a renda líquida possível nos últimos vigentes de locação, e ao término destes, dos proprietários contornos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação foi obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.



7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está localizado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O critério principal utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos que compõem o Anexo – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentaram diversas características, como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e proporção de área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seis preços unitários. Multicritério qual foi empregado o tratamento por Fatores para a extração do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de evitar a eventual existência de distorções nos preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos à oferta, foi atribuído em 100%, para a posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição dos valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, bem como a situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1- Índices Locais, do Anexo VI- Tabelas para Avaliação do Anexo VI- Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I- Características da Via, II- Melhoramentos Públicos, e III- Características de Ocupação.

Os índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I- Características da Via e do Grupo II- Melhoramentos Públicos multiplicada pelas taxas constantes na tabela do Grupo III- Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação no preço dos imóveis em função da localização, nos aplicamos o correto apenas na parcela referente à cot-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Pr_{ajust} = P + ((CPLA/VIA - LCCMP) / (LCCMP)) \times pt$$

Onde:



Principais Fatores Transversais

LAIA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliado

LCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

ou Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Condições do Ambiente do Área

Para a homogeneização dos elementos comparativos, no que se refere à área que apresenta foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Assunção, publicado pela Editora Pini.

Fa = $\frac{\text{Cálculo do elemento comparativo}^{1/8}}{1}$ quando a diferença for inferior a 20%

(Área do avaliado)

ou,

Fa = $\frac{\text{Cálculo do elemento comparativo}^{1/8}}{1}$ quando a diferença for superior a 20%

(Área do avaliado)

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, esta como a do imóvel avaliado, foi utilizado o referido Índice de Edificações de Imóveis Urbanos - BAPE/SP - Versão 2007, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/06 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, reunido na Tabela 4 do Anexo VI - Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização de trabalho acima mencionada, o qual, entretanto, não contempla todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os critérios acima para comparação entre padrões de para cálculo de área equivalente, decidiu-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomendou o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à avaliação de preço dos imóveis em função de padrão de construção, sua aplicação ocorre apenas no padrão referente à construção em construção e foi considerada de acordo com a seguinte fórmula:

$$f_{pc} = 1 + \frac{NUPAVIA - NUCOMP}{NACOMP} \times (p_c)$$

Onde:



F_{PC}: Fator Padrão Construção

FOG_{AVL}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliado

FOG_{COM}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Mercado Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme prescrições do método supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método FOG/Hedrick que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamentos, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual (correspondente ao padrão, expresso em decimal)

K = coeficiente de FOG/Hedrick

O fator de depreciação física é o obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação porcentual entre o estado da edificação na época de sua avaliação (E) e a vida referencial relativa ao padrão de uma construção (R) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (E.C.), conforme as tabelas especificadas.

As tabelas acima podem ser visualizadas nas Tabelas de 5 a 7 do Anexo VI- Tabelas para Avaliação.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente inclui os padrões-construção, este fator foi corrigido a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de vendas dos imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + ((FOG_{AVL} - FOG_{COM}) / FOG_{COM}) \times pc$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOG_{AVL}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliado

FOG_{COM}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Mercado Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis



7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigmática que possibilita a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída	1.000,00 m ²
Índice de Local	112,32
Padrão da Construção	1.680
Estado de Conservação	C
idade Considerada (anos)	15
Valor Unitário Referencial (valor)	80
Fator de Depreciação	0,897
Cota-parte de construção	60%
Cota-parte de terreno	40%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o tempo amostral através de fatores de terra, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo I – Tratamento por Fatores, obtém-se a seguinte taxa unitária básica:

Valor Unitário de Locação: R\$ 12,05/m².mês



7.4 FAIR VALUE

A estimativa do valor de venda do imóvel é realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com prazo de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado à uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Firmadas

O fluxo de receitas e custos inicialmente a longo prazo prevista nos contratos vigentes de locação, e os limites anuais, após um determinado período de vacância, foram projetados com base em levantamentos de mercado e valor de mercado.

- **Moguel – Contrato Vigente**

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

- Locatário: Via Varejo
- Início do Contrato: 21/06/2010
- Fim do Contrato: 21/06/2030
- Valor de Locação Acruado*:
 - R\$ 500.107,00 em julho de 2020
 - R\$ 592.80,00 em agosto de 2020
 - R\$ 668.944,00 em setembro de 2020
 - R\$ 670.99,00 em outubro de 2020
 - R\$ 673.035,00 em novembro de 2020
 - R\$ 675.079,00 em dezembro de 2020
 - R\$ 676.744,00 em janeiro de 2021
 - R\$ 678.413,00 em fevereiro de 2021
 - R\$ 680.086,00 em março de 2021
 - R\$ 681.763,00 em abril de 2021
 - R\$ 723.000,00 a partir de maio de 2021

*Valor acruado: Valor de locação mínimo foi considerado como acruado.



- **Aluguel – Contrata Hipotética**

Os contratos hipotéticos foram projetados com base nos dados seguintes, previstos:

- **Duração do Contrato:** 50 meses
- **Valor de Locação:** R\$ 11,00/m²/mês
- **Vacância entre Contratos:** não há
- **Carência:** não há
- **Crescimento Real:** 2,50% ao ano

Nota: De acordo com o cliente, visando garantir tempo hábil para a busca de novos inquilinos em caso de rescisão contratual, o contrato de locação vigente possui cláusulas que exigem aviso prévio de 180 dias, sem ônus para o locatário e 3 meses de aluguel em caso de rescisão antecipada. Dessa forma, consideramos a taxa quantificada de inquilino e a hipotética de aluguel para sua elaboração baseamos-nos que não haverá vacância entre contratos, bem como custos de corretagem.

b) **Despesas Operacionais Projetadas**

Foram projetadas as seguintes despesas para a operação do imóvel:

- **Comissão de Locação**

A remuneração do agente da consultoria imobiliária responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 100% do aluguel.

- **Comissão de Venda**

A pedido do solicitante, não foi considerada comissão de venda do ativo.

- **Despesa de Locação**

De acordo com informações passadas pelo solicitante e custo de gestão de locação e de manutenção própria, de modo que este custo não impacta no fluxo de caixa do ativo.

- **Fundo de Reserva de Ativo**

O fundo de reserva de ativo corresponde à reserva de caixa, providenciada com base no receita mensal de locação com a finalidade de garantir o fluxo de caixa e a manutenção do imóvel para manutenção e custos de construção e estado de conservação atual.

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Considera-se para este imóvel um FRA de 1,07% sobre o valor líquido mensal, a ser provisionada desde o primeiro mês da assinatura de análise.

c) **Valor de Custo do Investimento**

No final do fluxo de caixa foi considerado a venda hipotética da propriedade simulando o encio do perpetuidade, por meio de aplicação do terminal cap. atede 7,75% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional líquido do Período 1}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a taxa pública de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise Colliers, resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, de seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) **Taxa de Desconto**

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação final de mercado imobiliário, final da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a taxa pública de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise Colliers, resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, de seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.4.2 **FAIR VALUE**

O Fair Value é o valor equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo III.

Em números redondos:

Fair Value: R\$ 126.100.000,00

(Cento e vinte e seis milhões e com mil reais)



B. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado de locação: R\$ 12,05/m²/mês

Fair Value: R\$ 126.100.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é usado para comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores apresentados foram em seu caso, todos os parâmetros de mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através desta locação, o Método de Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do valor de mercado para renda, pois através deste estimou-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com ênfase aderente à capitalização e condições de mercado representativas do mercado em que se insere, sendo este principal método pelo qual os principais investidores do mercado analisam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados obtidos, neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Fair Value: R\$ 126.100.000,00

(Cento e vinte e seis milhões e com mil reais)

Estes valores são baseados sobre a existência de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico de Mercado.



9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com base em dados, e independentemente e separadamente, sem de quaisquer vantagens ou envolvimento de profissionais responsáveis.

Este laudo é composto por 24 (vinte e quatro) folhas e 8 (oito) anexos.

São Paulo, 11 de agosto de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CHIA 0921874



Mary Lucinda Khouril, MROCS
DAL 68744-2
Director

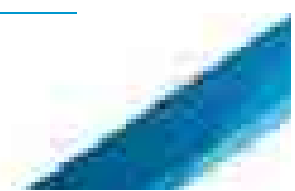
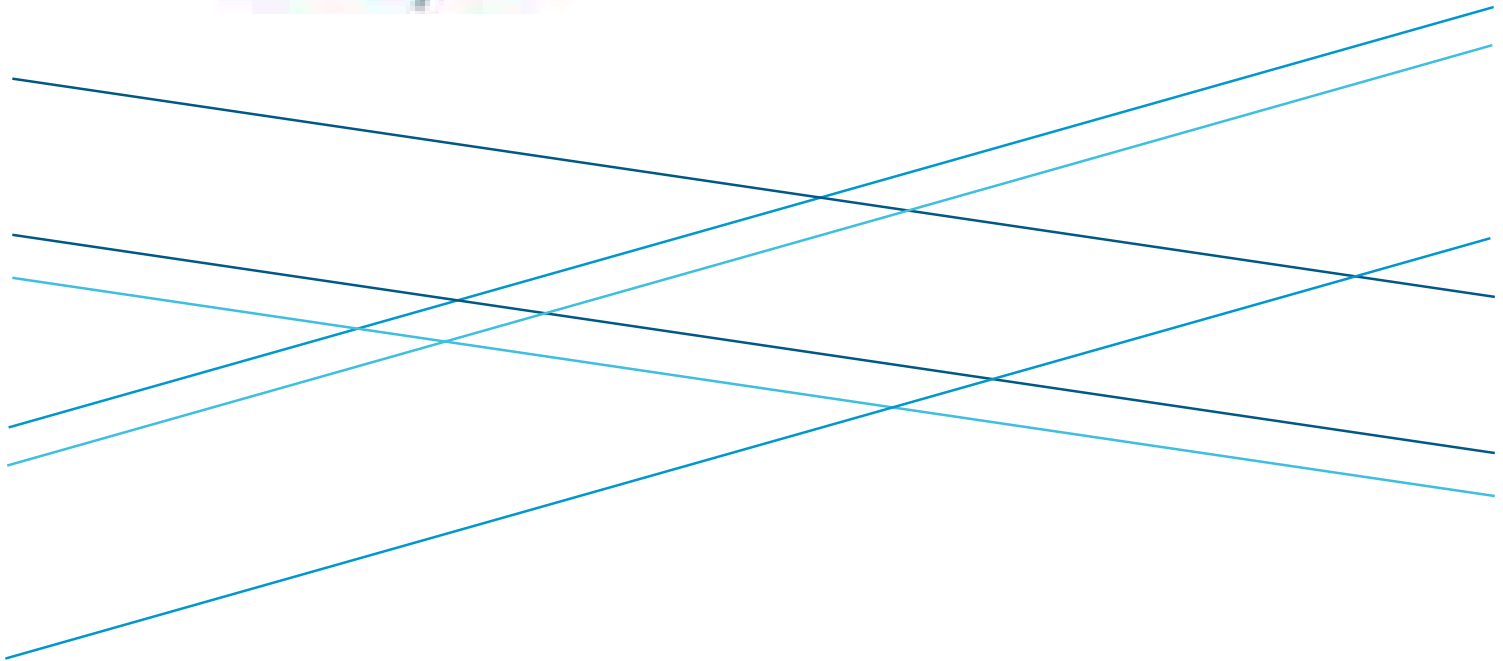




Anexo I

Elementos Comparativos

Locação



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Item	Descrição	Área Demandada	Prazo	Ocorrência	Módulo	Estado de Demandas	Fato de Dependência	Fato de Fato	Fato de Fato	Fato de Fato	Fato de Fato	Fato de Fato	Fato de Fato	Fato de Fato	Fato de Fato
1	Atividade de Manutenção de Infraestrutura	Manutenção	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
2	Atividade de Manutenção de Infraestrutura	Manutenção	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
3	Atividade de Manutenção de Infraestrutura	Manutenção	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
4	Atividade de Manutenção de Infraestrutura	Manutenção	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
5	Atividade de Manutenção de Infraestrutura	Manutenção	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
6	Atividade de Manutenção de Infraestrutura	Manutenção	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim





localização de parcelas comparativas:

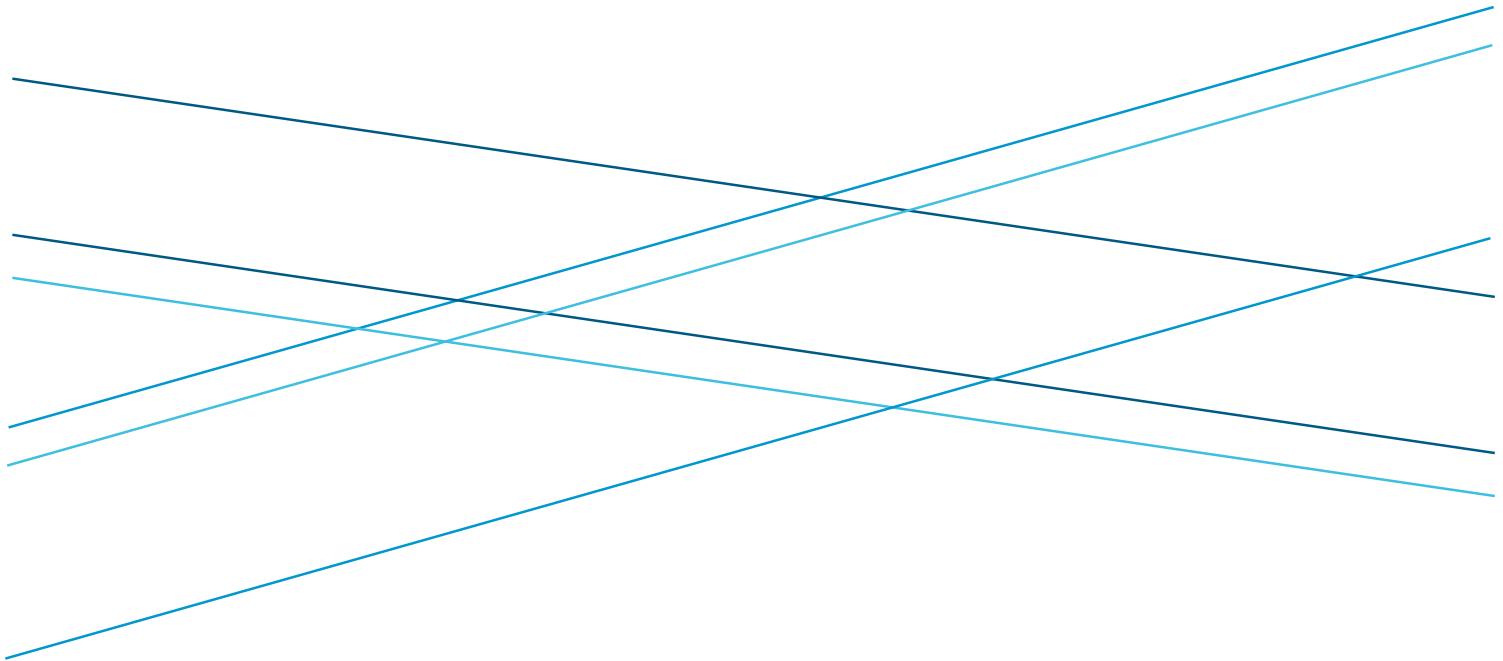




Anexo II

Tratamento por Fatores

Locação





Homogeneização das Vantagens Unitárias

Os valores unitários homogeneizados correspondem ao total obtido por aplicação da fórmula através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Indicador	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Comparativo	Fator de Homogeneização	Fator Final $(1) \times (2) \times (3)$	Valor Unitário Homogeneizado
1	0,750	0,800	0,004	0,996	0,980	0,750	R\$ 6,750/m ²
2	4,000	0,794	0,997	0,997	0,794	0,990	R\$ 32,84/m ²
3	15,000	0,794	0,995	0,995	0,791	0,990	R\$ 32,82/m ²
4	8,800	0,809	0,008	0,997	0,803	0,807	R\$ 16,63/m ²
5	10,500	0,809	0,999	0,997	0,807	0,806	R\$ 16,34/m ²
6	1,800	0,804	0,995	0,995	0,803	0,806	R\$ 6,70/m ²

! Preço de comparação, indicador e fator de área e volume são valores de arredondamento utilizado para área construída considerada!

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor à ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ²):	72,38
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética \times^{-} à em R\$/m ² :	12,06
Intervalo de Desvio Padrão de Amostragem	
Limite Inferior (R\$/m ²):	8,44
Limite Superior:	15,68
Média Simples	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ²):	72,38
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética \times^{-} à em R\$/m ² :	12,06

Junto todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média calculada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliada.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculado pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Considerando-se a aplicação da teoria da probabilidade amostra de Student (tamanho de amostra = 5), são identificadas os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_{\alpha/2} \cdot \frac{\sigma}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$t_{\alpha/2}$ = Tabela Crítica, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (Número de amostras - 1) conforme tabelada Distribuição t de Student;

σ = Desvio-padrão da amostra

n = Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t de Student:	1,476
Desvio-padrão (R\$/m²):	1,97
Limite Inferior (R\$/m²):	10,88
Limite Superior (R\$/m²):	13,25

Campo de Arbitrio

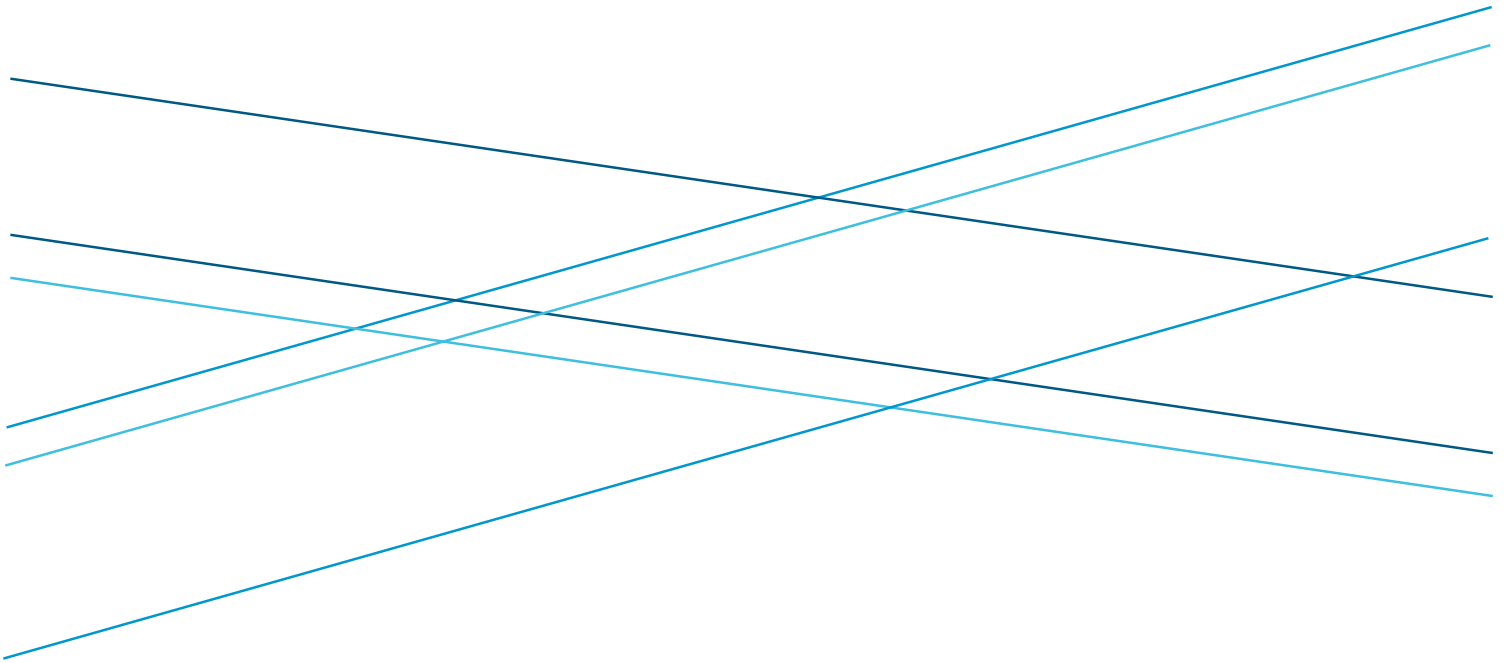
Campo de arbitrio é o intervalo com amplitude de até 10% em torno da estimativa de referência geral utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por ausência de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentem em estados corretos significativos, desde que o intervalo de mais ou menos 10% seja suficiente para absorver as influências não consideradas.”

CAMPO DE ARBITRIO	
Intervalo Elativo	
Limite Inferior (R\$/m²)	1,70
Limite Superior (R\$/m²)	14,34
Campo de Arbitrio - 10% em torno da Índia	
Limite Inferior (R\$/m²)	10,25
Limite Superior (R\$/m²)	13,87



Anexo III

Fluxo de Caixa



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I

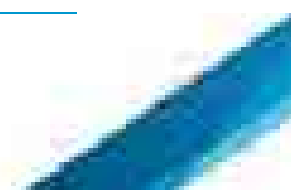
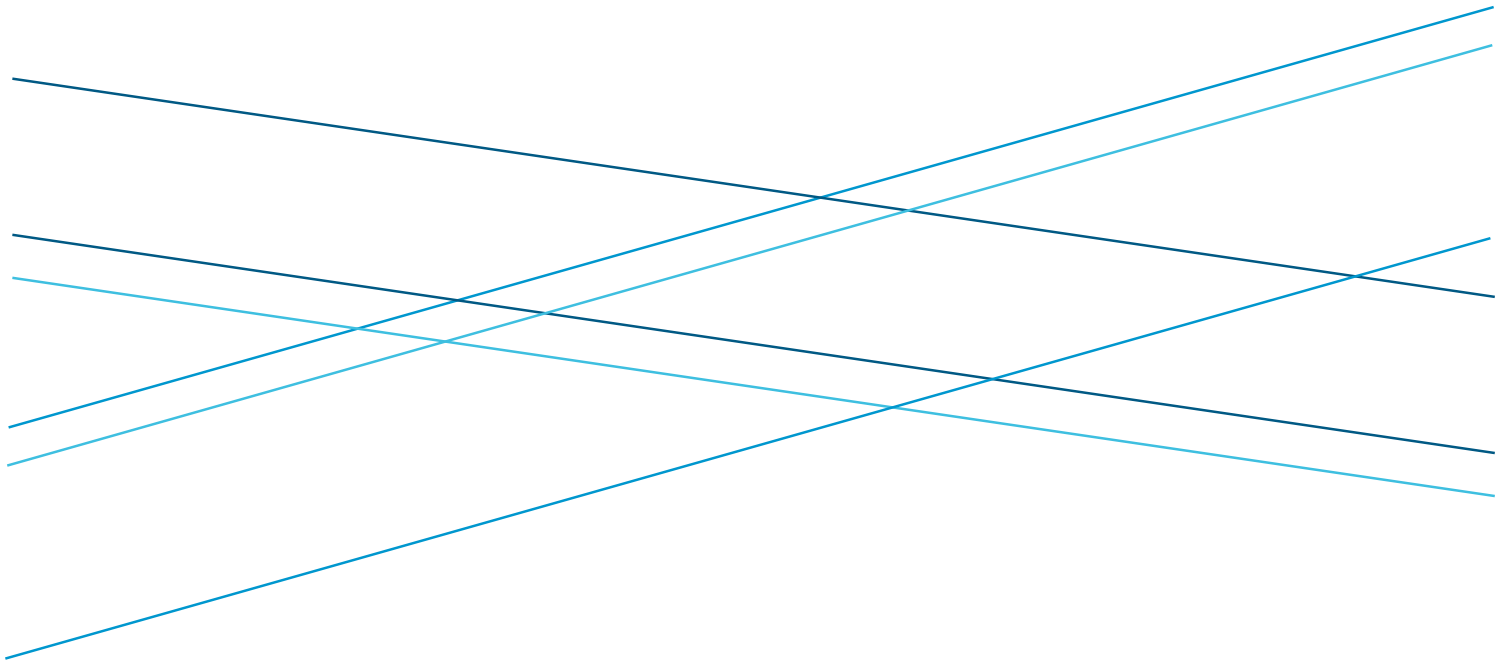


	Área 1	Área 2	Área 3	Área 4	Área 5	Área 6	Área 7	Área 8	Área 9	Área 10	Área 11
Receitas de locação											
Aluguel mínimo potencial	R\$ 166.862	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000
Taxação recebida											
Contrato											
Total de Receitas de Locação	R\$ 166.862	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000
Despesas operacionais											
Condomínio											
IPTU											
Serviço de Limpeza											
Total de despesas operacionais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Operacional Líquido	R\$ 166.862	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000	R\$ 276.000
Despesas de venda											
ITBI	R\$ 1.000	R\$ 1.760	R\$ 1.760	R\$ 1.760	R\$ 1.760	R\$ 1.760	R\$ 1.760	R\$ 1.760	R\$ 1.760	R\$ 1.760	R\$ 1.760
Comissão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de despesas de venda operacionais	R\$ 1.000	R\$ 1.760	R\$ 1.760	R\$ 1.760	R\$ 1.760	R\$ 1.760	R\$ 1.760	R\$ 1.760	R\$ 1.760	R\$ 1.760	R\$ 1.760
Valor de Venda	R\$ 165.862	R\$ 274.240	R\$ 274.240	R\$ 274.240	R\$ 274.240	R\$ 274.240	R\$ 274.240	R\$ 274.240	R\$ 274.240	R\$ 274.240	R\$ 274.240



Anexo IV

Especificação da Avaliação



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NR 14 (NR 14.001-2, 2011) (ABNT) – Avaliação de Risco da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Investimentos Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliativo apresenta os Grupos de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grupos de Fundamentação

Planos de Avaliação - Método Comparativo

Tabela 1 - Comparação dos Planos de Avaliação de Fundamentação Propostos

Item	Plano de Avaliação	Grupo de Fundamentação	Grupo de Precisão	Observações
1	Plano de Avaliação 1	Grupo de Fundamentação 1	Grupo de Precisão 1	
2	Plano de Avaliação 2	Grupo de Fundamentação 2	Grupo de Precisão 2	
3	Plano de Avaliação 3	Grupo de Fundamentação 3	Grupo de Precisão 3	
4	Plano de Avaliação 4	Grupo de Fundamentação 4	Grupo de Precisão 4	

Observações: 1

Tabela 2 - Comparação dos Planos de Avaliação de Precisão Propostos

Item	Grupo de Precisão	Observações
1	Grupo de Precisão 1	
2	Grupo de Precisão 2	
3	Grupo de Precisão 3	
4	Grupo de Precisão 4	

Observações: 2



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Item	Atividade	Grau III	Grau II	Grau I			
7.5.1.1	Análise operacional do Empreendimento.	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados.	x	Simplificada, com base nos indicadores operacionais.	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais.		
7.5.1.2	Análise das séries históricas empreendimento.	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses.	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses.		
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado.	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura.	x	Sintética da conjuntura.	
7.5.1.4	Taxas de desconto.	Fundamentada.		Justificada.	x	Arbitrada.	
7.5.1.5.1	Escolha do modelo.	Probabilístico.		Determinístico associado aos cenários.		Determinístico.	x
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa.	Completa.	X	Simplificada.		Rendas líquidas.	
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados.	Mínimo de 5.		Mínimo de 3.		Mínimo de 1.	x
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade.	Simulação com apresentação do comportamento gráfico.		Simulação com identificação de elasticidade por variável.		Simulação única com variação em torno de 10%.	
7.5.1.5.4	Análise de risco.	Risco fundamentado.		Risco justificado.		Risco arbitrado.	x
Número de itens			2		2		3
Pontos			6		4		3

PONTUAÇÃO 13

FUNDAMENTAÇÃO Grau II

Graus	III	II	I
Pontos	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.	no máximo 4 itens em graus inferiores ou não atendidos.	mínimo de 7 itens.





Grau de Precisão

Para o Método de Capitalização de Rendimentos

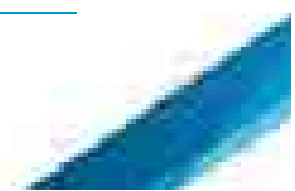
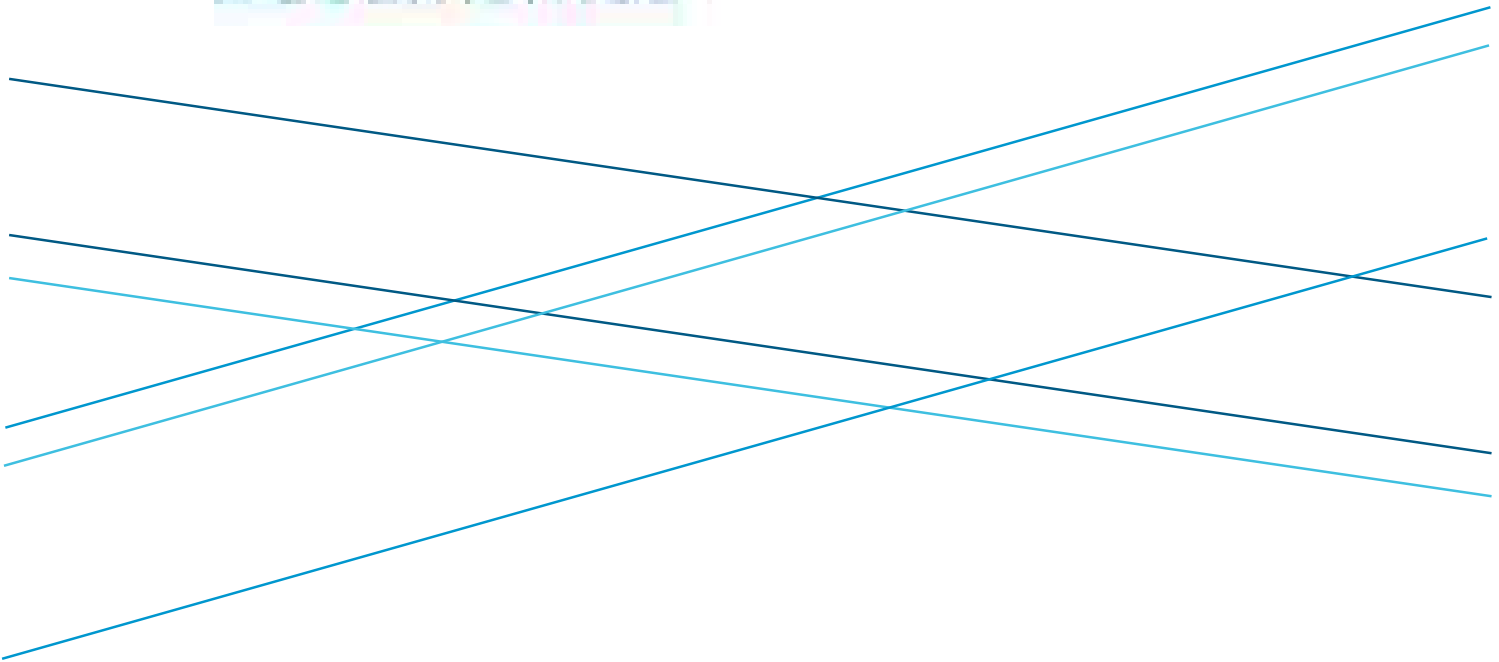
GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (IR)%	10,88
Limite Superior - Intervalo de Confiança (IR)%	13,25
Amplitude (IR) (m²)	2,37
Média (IR) (m²/mês)	12,06
Amplitude/Média	20%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média < 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média < 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média < 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (nenh)	Amplitude/Média > 50%

Para o Método de Capitalização de Rendimentos se aplica a operação do Grau de Precisão.



Anexo V

Documentos

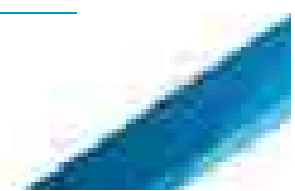


Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Item	Descrição	Valor (R\$)	Valor (USD)	Observações
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



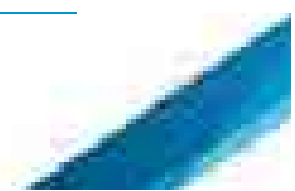
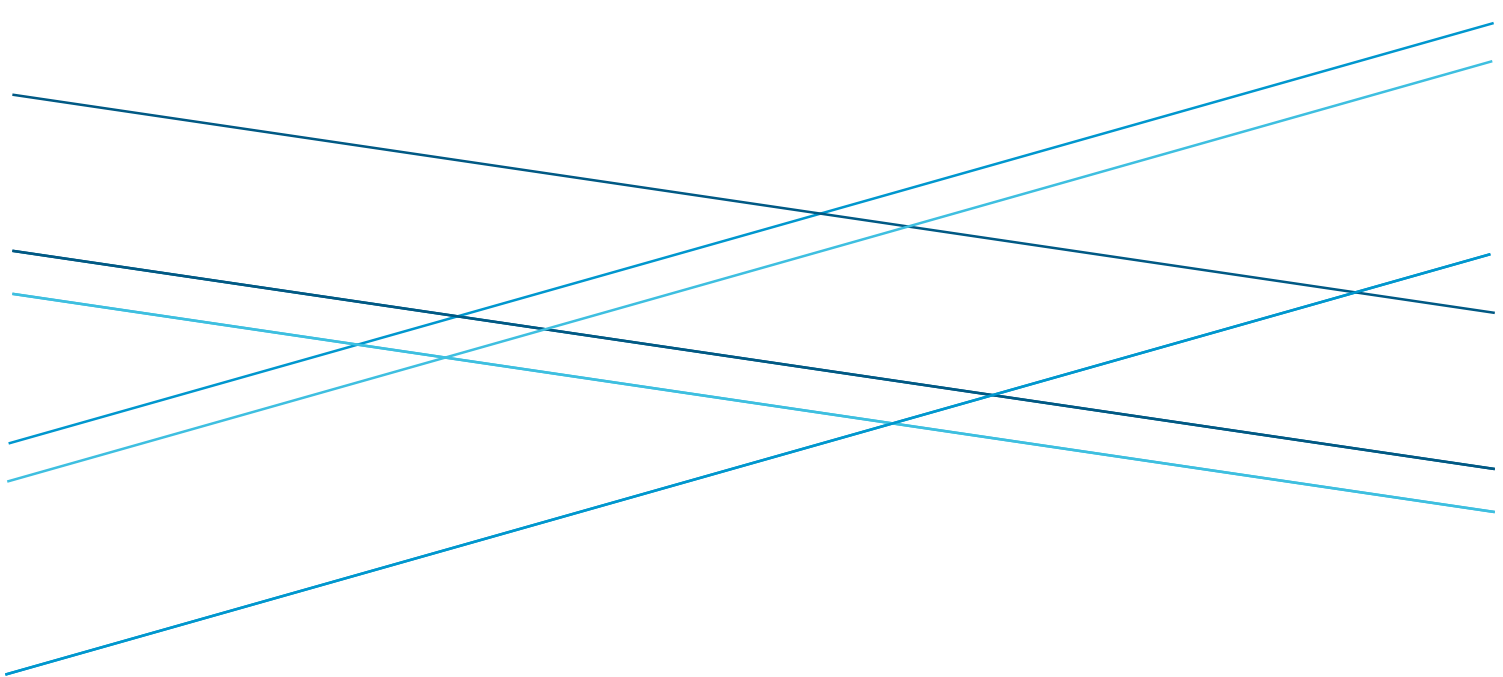
Item	Descrição	Valor (R\$)	Valor (US\$)	Valor (R\$)	Valor (US\$)	Valor (R\$)	Valor (US\$)
Componentes	60 - Valor Residual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	61 - Valor Residual (Arrendatário)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. L. - Juros Antecipados (J.L.)	62 - Valor Residual	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75
	63 - Valor Residual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bônus Acumulados	64 - Valor Residual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	65 - Valor Residual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indicadores	66 - Indicador de Desempenho	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	67 - Indicador de Desempenho	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valores Totais	68 - Valor Residual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	69 - Valor Residual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cálculo de Valor	70 - Valor Residual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	71 - Valor Residual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00





Anexo VI

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes





1. Este trabalho tem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não seja o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com a petição da Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho referem-se às características do(a) imóvel e à situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua visita.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi realizado através do conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo a propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(a) imóvel(a) utilizado(s) neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão ocasionada as informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada pela consultoria que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditor ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer erro ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidas pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e todos os, portanto, são prestados assim como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desobrigado de quaisquer ônus, encargos ou ônus de qualquer natureza que possam afetar algum valor, assumindo que seus respectivos ônus estejam corretos.
10. A COLLIERS não possui métodos de Lema Law, presumindo-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas.
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(a) imóvel(a), ou seja, investigações específicas relativas a direitos em causa, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.



12. O COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, se que leve a situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(s).
13. O COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção (do(s) imóvel(s), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais, tipo de fundação, sendo considerado que as edificações atendem às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, tanto nos bo investigados bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(s) em questão.
15. Não foram realizados estudos de engenharia (sem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado).
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não sendo creditada ao avaliador particular ou apresentado em partes, pois pode levar a conclusões errôneas.



Anexo VII

Tabelas para Avaliação

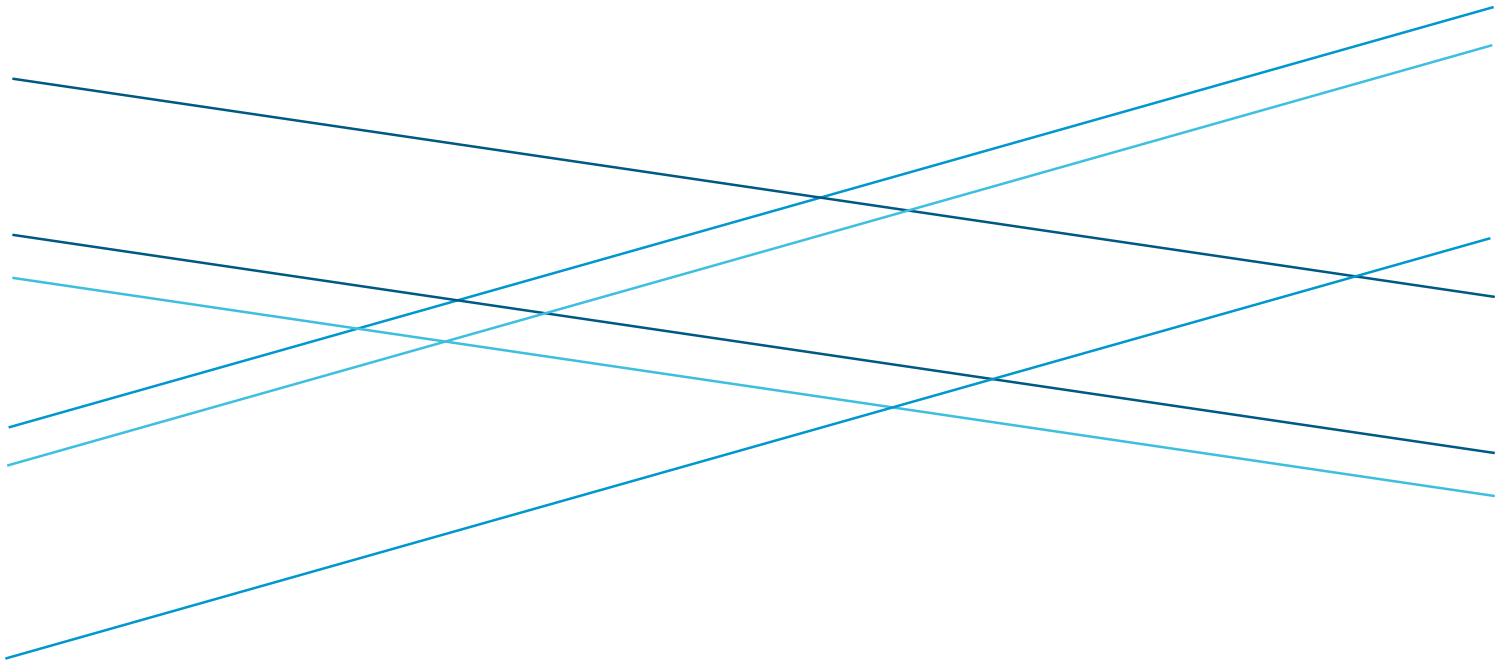




Tabela 1- Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Direção da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

II. Infra-estrutura Pública

Infra-estrutura Pública	
Água Encanada	10
Esgoto	5
Uso Público	8
Luz Doméstica	11
Verdura	2
Óleo Canalizado	1
Óleo e Saneamento	5



Pavimentação	
Pavimento Convencional Lote	20
Pavimento Convencional de Concreto	15
Calçada de Pedra	5
Terra	0

Terminação Externa	
Per Lote	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Above de 500m	0

III. Características da Ocupação

Cobertura de Edificação	
De 100% a 10%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Índice Econômico	
Índice	0,70
Índice	0,78
Índice	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Média-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00



Tabela 1 - Coeficiente de Utilização	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desenvolvimento, Secretaria dos Registros, Administração Paulista

Tabela 2 - Fatores de Topografia

Topografia	Determinação
Nível da Avenida, Nível da Rua	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive superior a 20%	30%
Em declive até 10%	5%
Em declive até 20%	10%
Em declive acima de 20%	15%
Áreas planas até 100 m	-
Áreas planas de rua de 100 m até 250 m	10%
Áreas planas de rua de 250 m até 500 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Áreas planas acima de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Normativa Avaliação de Imóveis/SP - SARE/SP, 2011





Tabela 3 - Fatores de Consistência de Solo

Indicação	Depreciação
Terreno Alagado, Terreno Seco	-
Terreno alagado em regiões inundáveis, sem impedimento à sua utilização, mas não sendo o terreno alagado em períodos mais altos	10%
Terreno alagado em regiões inundáveis e/ou com impedimento à utilização em períodos inundáveis	30%
Terreno permanentemente alagado	60%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - BAPEL/SP, 2011

Tabela 4 - Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Terreno	Rústico	1,060	1,090	0,120
	Simples	1,132	1,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,400	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,756	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,512	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,660
	Luxo	2,880	-	-

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apresentamos com o objetivo	Essencial	2,600	2,810	3,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,112	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apresentamos com o objetivo	Essencial	2,600	2,810	3,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Fornece-se como referência	Essencial	2,600	2,780	2,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,062	2,266	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Estrutura de Investimentos	Essencial	2,600	0,780	2,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Capital	Essencial	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,980	

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Colocação	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Relatório de Estruturação de Investimentos - BAPF/SP - Versão 2017



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Tabela 5 - Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Perfil de	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barracão	Rústico	5	300
	Simplex	10	300

Grupo	Perfil de	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	50	320
	Proletário	50	320
	Intermediária	70	320
	Simplex	70	320
	Médio	70	320
	Superior	70	320
	Fino	50	320
	Luxo	50	320

Grupo	Perfil de	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamentos com elevador	Intermediária	50	320
	Simplex	50	320
	Médio	50	320
	Superior	50	320
	Fino	50	320
	Luxo	50	320

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Grupo	Produto	Nota Útil (Analis.)	Valor Residual (R)
Aparatos com microfones	Essencial	50	3,20
	Simples	50	3,20
	Médio	50	3,20
	Superior	50	3,20
	Fino	50	3,20
	Luxo	50	3,20

Grupo	Produto	Nota Útil (Analis.)	Valor Residual (R)
Aparatos com microfones	Essencial	70	3,20
	Simples	70	3,20
	Médio	50	3,20
	Superior	50	3,20
	Fino	50	3,20
	Luxo	50	3,20

Grupo	Produto	Nota Útil (Analis.)	Valor Residual (R)
Aparatos com microfones	Essencial	70	3,20
	Simples	70	3,20
	Médio	50	3,20
	Superior	50	3,20
	Fino	50	3,20
	Luxo	50	3,20



Carregos	Posição	Valor Unit (R\$)	Valor Mensal (R)
Sotelo	Complexo	50	3,20
	Simples	50	3,20
	Médio	80	3,20
	Superior	80	3,20

Carregos	Posição	Valor Unit (R\$)	Valor Mensal (R)
Liberdade	Simple	20	3,10
	Médio	20	3,10
	Superior	30	3,10

Fonte: Tabela de Estrutura de Salários - BAPF/SP - Versão 2017

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidocke

Nível de Risco	Índice de Estrutura (IE)	Coeficiente
A	Novo	2%
B	Entre Novo e Regular	0,33%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Investimento de Risco Simples	6,09%
E	Investimento de Risco Simples	16,0%
F	Entre Investimento de Risco Simples e Investimento	33,20%
G	Investimento de Risco Investimento	52,60%
H	Entre Investimento de Risco Investimento e Estrutura em Valor	75,20%
I	Estrutura em Valor	100%

Fonte: Tabela de Estrutura de Salários - BAPF/SP - Versão 2017



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Tabela 7 - Fator k

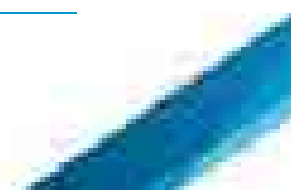
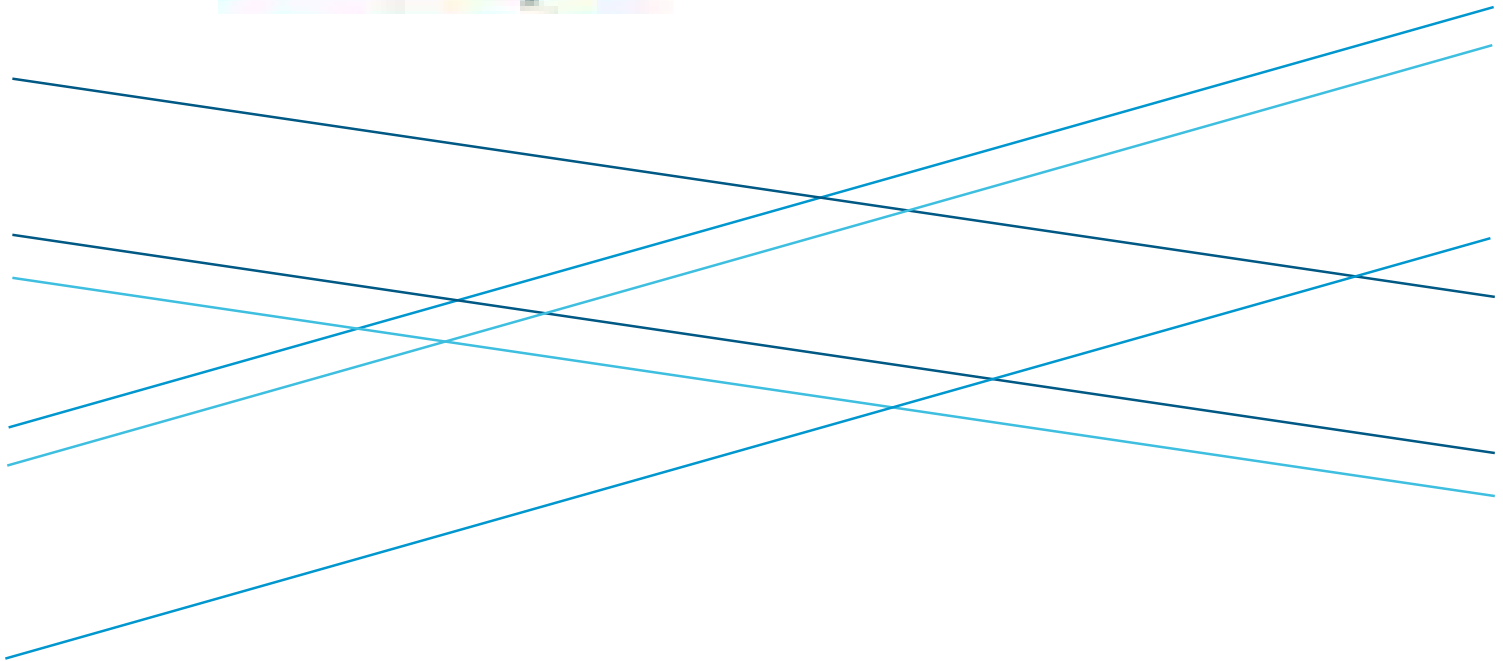
Item	Valor	Observações	Fonte
1	1,5	Edifício comercial	Colliers
2	2,0	Edifício comercial	Colliers
3	2,5	Edifício comercial	Colliers
4	3,0	Edifício comercial	Colliers
5	3,5	Edifício comercial	Colliers
6	4,0	Edifício comercial	Colliers
7	4,5	Edifício comercial	Colliers
8	5,0	Edifício comercial	Colliers
9	5,5	Edifício comercial	Colliers
10	6,0	Edifício comercial	Colliers
11	6,5	Edifício comercial	Colliers
12	7,0	Edifício comercial	Colliers
13	7,5	Edifício comercial	Colliers
14	8,0	Edifício comercial	Colliers
15	8,5	Edifício comercial	Colliers
16	9,0	Edifício comercial	Colliers
17	9,5	Edifício comercial	Colliers
18	10,0	Edifício comercial	Colliers
19	10,5	Edifício comercial	Colliers
20	11,0	Edifício comercial	Colliers
21	11,5	Edifício comercial	Colliers
22	12,0	Edifício comercial	Colliers
23	12,5	Edifício comercial	Colliers
24	13,0	Edifício comercial	Colliers
25	13,5	Edifício comercial	Colliers
26	14,0	Edifício comercial	Colliers
27	14,5	Edifício comercial	Colliers
28	15,0	Edifício comercial	Colliers
29	15,5	Edifício comercial	Colliers
30	16,0	Edifício comercial	Colliers
31	16,5	Edifício comercial	Colliers
32	17,0	Edifício comercial	Colliers
33	17,5	Edifício comercial	Colliers
34	18,0	Edifício comercial	Colliers
35	18,5	Edifício comercial	Colliers
36	19,0	Edifício comercial	Colliers
37	19,5	Edifício comercial	Colliers
38	20,0	Edifício comercial	Colliers
39	20,5	Edifício comercial	Colliers
40	21,0	Edifício comercial	Colliers
41	21,5	Edifício comercial	Colliers
42	22,0	Edifício comercial	Colliers
43	22,5	Edifício comercial	Colliers
44	23,0	Edifício comercial	Colliers
45	23,5	Edifício comercial	Colliers
46	24,0	Edifício comercial	Colliers
47	24,5	Edifício comercial	Colliers
48	25,0	Edifício comercial	Colliers
49	25,5	Edifício comercial	Colliers
50	26,0	Edifício comercial	Colliers
51	26,5	Edifício comercial	Colliers
52	27,0	Edifício comercial	Colliers
53	27,5	Edifício comercial	Colliers
54	28,0	Edifício comercial	Colliers
55	28,5	Edifício comercial	Colliers
56	29,0	Edifício comercial	Colliers
57	29,5	Edifício comercial	Colliers
58	30,0	Edifício comercial	Colliers
59	30,5	Edifício comercial	Colliers
60	31,0	Edifício comercial	Colliers
61	31,5	Edifício comercial	Colliers
62	32,0	Edifício comercial	Colliers
63	32,5	Edifício comercial	Colliers
64	33,0	Edifício comercial	Colliers
65	33,5	Edifício comercial	Colliers
66	34,0	Edifício comercial	Colliers
67	34,5	Edifício comercial	Colliers
68	35,0	Edifício comercial	Colliers
69	35,5	Edifício comercial	Colliers
70	36,0	Edifício comercial	Colliers
71	36,5	Edifício comercial	Colliers
72	37,0	Edifício comercial	Colliers
73	37,5	Edifício comercial	Colliers
74	38,0	Edifício comercial	Colliers
75	38,5	Edifício comercial	Colliers
76	39,0	Edifício comercial	Colliers
77	39,5	Edifício comercial	Colliers
78	40,0	Edifício comercial	Colliers
79	40,5	Edifício comercial	Colliers
80	41,0	Edifício comercial	Colliers
81	41,5	Edifício comercial	Colliers
82	42,0	Edifício comercial	Colliers
83	42,5	Edifício comercial	Colliers
84	43,0	Edifício comercial	Colliers
85	43,5	Edifício comercial	Colliers
86	44,0	Edifício comercial	Colliers
87	44,5	Edifício comercial	Colliers
88	45,0	Edifício comercial	Colliers
89	45,5	Edifício comercial	Colliers
90	46,0	Edifício comercial	Colliers
91	46,5	Edifício comercial	Colliers
92	47,0	Edifício comercial	Colliers
93	47,5	Edifício comercial	Colliers
94	48,0	Edifício comercial	Colliers
95	48,5	Edifício comercial	Colliers
96	49,0	Edifício comercial	Colliers
97	49,5	Edifício comercial	Colliers
98	50,0	Edifício comercial	Colliers
99	50,5	Edifício comercial	Colliers
100	51,0	Edifício comercial	Colliers

Fonte: Colliers e parte dos dados da tabela é de Colliers Imóvel



Anexo VIII

Declaração



Laudo de Avaliação**HSI FII LOG I**

Objeto Avaliação do imóvel na Marginal Carmona Leste, 7000 - São José dos Pinheiros - PR

A Colliers International do Brasil declara que:

- De todos os dados sobre o Laudo são verdadeiros e corretos;
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão estritamente ligadas às premissas e condições listadas;
- Não há interesse atual ou futuro do imóvel objeto desta avaliação e nenhuma intenção de envolvimento com as partes envolvidas;
- A elaboração não está comprometida com a publicação de valores-probáveis relativos ao Bruto Avaliado para fornecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado específico nem com a ocorrência de algum evento subsequente;
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta da Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS, a norma brasileira NBR 14.753 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos da IBAPE-SP;
- Este Laudo não visitou o imóvel;
- Não há conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de imóvel a competência;
- O valor avaliado constante neste Laudo refere à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo;
- Este Laudo só terá valor se assinado pelos seus autores;



Avaliação de Imóvel Logístico

Laudo de Avaliação

Nº 8.737/20

Preparado para: HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Contagem

Julho de 2020



12 de agosto de 2020

ISE FIDELG I – FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação de Imóvel eglufo realizado em Contagem – MG.
Endereço: Rua Vis. Joaquim Costa, 2000 – Campus Verde – Contagem – MG

De acordo com a proposta nº7337/2020 e seu primeiro aditivo, assinados nos dias de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers realizou análise e estimou o valor justo (fair value) do imóvel para balizar a estruturação de um Fundo de Investimento Mobiliário (FII, nada-taxado julho de 2021. Em razão de execução não foi possível realizar as visitas das propriedades devido ao advento relacionado a pandemia do Coroná Virus (COVID-19).

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões, com observações, neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de surgir dúvidas sobre a avaliação e sua metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CHIEF OFFICER



Mary Lucinda Elvaz, MRICS
 DAL 68794-2
 Director





ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2.	TERMO DA CONTRATAÇÃO	3
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	3
4.	CARACTERIZAÇÃO DA PEÇA	6
4.1	ESPECIFICAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO	6
4.2	INDICIAÇÃO DO TERMO	8
4.3	TERMINANTE	9
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROMISSA	10
5.1	INDICIAÇÃO DO TERMO	10
5.2	INDICIAÇÃO DA SONDAGEM	11
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
7.1	ABRANGÊNCIA FORMAL	15
7.2	DEFINIÇÃO DA	15
7.3	VALOR DE LOCALIZAÇÃO	16
7.3.1	ELEMENTOS COMPARATIVOS	16
7.3.2	TRATAMENTO POR FATORES	16
7.3.3	UTILIZAÇÃO PARADIGMA	19
7.3.4	VALOR LIMITE DE LOCALIZAÇÃO	19
7.4	FAIRVALUE	19
7.4.1	PROMISSA	19
7.4.2	FAIRVALUE	22
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	23
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO	24

ÍNDICE

- I - ELEMENTOS COMPARATIVOS
- II - TRATAMENTO POR FATORES
- III - FÓRMULA DE CÁLCULO
- IV - ESPECIFICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO
- V - OCCORRÊNCIAS
- VI - MÉTODOS DE VALORES E FATORES EMPREGADOS
- VII - TABELA PARA AVALIAÇÃO
- VIII - OBSERVAÇÕES



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM CONTAGEM – MG	
Solicitante:	HSI FII LOG I – Fundo de Investimento Imobiliário
Finalidade e Uso pretendido:	Fair Value para basear a constituição de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
Data de Referência:	Julho de 2020
Endereço:	Rua Ven. Joaquim Costa, 2000 – Campinas Verde
Município:	Contagem – MG
Área do Terreno:	Não informado
Área Privativa:	83.000,00m ² (contando com Captação 3 blocos locais)
Tipologia do Imóvel:	Salpotegístico
Idade:	6 anos (data de entrada)
Estado de Conservação:	Regular (C)
Mercado/Segmento:	Logística – Mercado Comparativo Direto Fair Value Mercado de Captação de Arrend
Fair Value:	R\$ 400.800.000,00 Quatrocentos milhões e oitocentos mil reais
Grado de Fundamentação Códice:	Locação: Grau I Fair Value: Grau II
Grado de Precisão Códice:	Locação: Grau II Fair Value Não Aplicável



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº7337/2020 e seu primeiro aditivo, inscritos nos autos do 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers Internacional do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado no Fed Ver. Joaquim Costa, 2000 - Campinas Verde - Contagem - MG, para a data-base de julho de 2020 para HSI FII LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIAR, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa valor justo do imóvel localizado em Contagem - MG, para a finalidade de estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (postos nos anexos deste laudo) o Cliente e recebido pela Colliers, entendida como Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a documentação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa valor justo do imóvel. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo para basicamente a estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliação NBR 14.633 da ABNT - Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além das práticas de conduta e ética profissionais estabelecidas no Fed Book em sua edição 2014 editada pela Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e nas normas do International Valuation Standards Council ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 - Scope of Work, 102 - Implementation e 103 - Reporting.

O trabalho foi desenvolvido, entre, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo será comparado com outros imóveis similares situados na mesma região geográfica e, para tanto, adota-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

O fair value do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferido, e para tanto, adota-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do Valor de Mercado para Locação e fair Value, definido pelo Fed Book como:

Valor de mercado para locação

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociado na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuam de forma independente, com prudência e sem compulção."



Fair Value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos atributos desse ativo.¹

Os efeitos do vírus COVID-19 afetaram os negócios de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências reais do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas historicamente é uma das maiores que sempre que ocorreu, deve ser evitada, principalmente em virtude dos restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter a contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial de Saúde, as linhas de saúde pública das três agências de governo e com as recomendações do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors.

Dentro dessas diretrizes, foi acordado com o Cliente, na proposta acima referida, que não haverá visita às imóveis. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors para esta situação de pandemia. Para fins de operações externas, a Colliers recorre à avaliação desse ativo e com a realização de visitas.

Este laudo de avaliação refere-se apenas a informações obtidas por participantes do mercado, buscando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especializados e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente entende, portanto, que quaisquer modificações porventura ocorridas no imóvel ou região não foram consideradas neste trabalho, e que a avaliação considera o estado físico da propriedade como idêntico ao apresentado nos fotografias tiradas e disponibilizadas pelo Cliente, ficando a Colliers isenta de qualquer responsabilidade.

O Cliente concorda e aceita todos os termos relativos aos capitulos referenciados aos "Preocupações, Resoluções e Futuros Litígios" e "Condições e Termos de Contratação".

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

¹ *Transfer price for fair value is the estimated price for the disposal of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective benefits of the asset.* - **Red Book**



3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram entregues ao Cliente os seguintes documentos:

- Escrituras (atual) imóveis (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda (Compra dos) imóveis;
- Contrato de locação dos imóveis;
- Rent rol atualizado dos imóveis;
- Planta dos imóveis com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu o documento abaixo:

- Rent Roll - Contagem, data-base julho de 2020.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências fiscais que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Descrição	Área privativa
Área total	12.000,00 m ²

Foi adotado para esta avaliação o seguinte dado:

Área privativa adotada: 12.000,00 m² conforme Rent Roll.



4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Ven. Joaquim Costa, 2300 - Campinas, SP
Cidade - Estado:	Campinas - MG
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio-baixo
Categoria de Uso Predominante:	Residencial e Industrial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Industrial
Acessibilidade:	Bom



FIGURA 1 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - Fonte: StreetView Maps



FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – Fonte: StreetView Maps

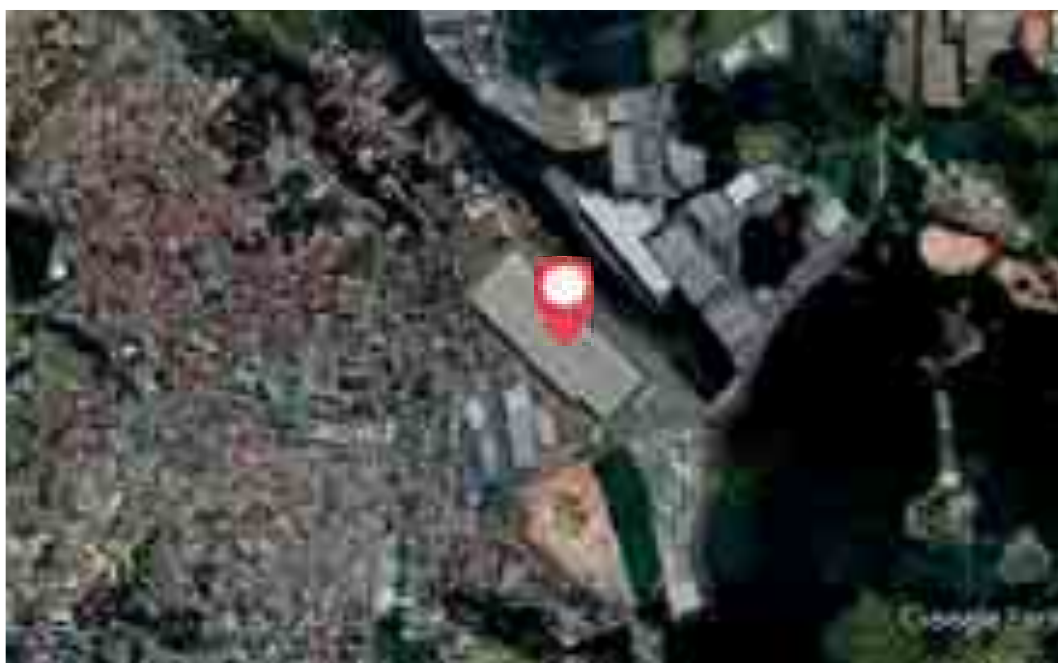


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL, ILENÍDIAS – Fonte: Google Maps





4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

O imóvel avaliado se encontra em uma região com grande número de imóveis industriais, em sua maioria de pequeno e médio porte, muitos associados diretamente à presença da CEASA de Campinas, equipamento público, principal atividade da região. Os demais residenciais existentes têm características de baixa densidade e padrão médio-baixo.

A Rod Ver. Joaquim Costa responsável por estabelecer a ligação do imóvel com outras vias de deslocamento da região, em especial a SP-040, que conecta Brasília ao Po de Janeiro, construído por Beto Hartmann. Dessa forma, fica o imóvel não só no sistema de cidade de referência, como a Bela Horizonte e outras municípios da região metropolitana.

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, com suas potencialidades, como oferta de transporte público e opções de comércio e serviços.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	3 km
Infraestrutura Pública:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Equipamento de Água Fria; Rede de Energia Elétrica; Limpeza Pública; pavimentação; Gás e Saneita; Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Linhas de ônibus existentes na Rod Ver. Joaquim Costa
Principais Vias de Acesso:	Rod Ver. Joaquim Costa, Av. Osvaldo Oliveira e Via Manoel Jacinto Coelho Júnior
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Imóveis industriais de porte médio e imóveis comerciais de médio-baixo
Pontos de Destaque:	CEASA

4.3 ZONAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre o terreno.

O zoneamento no qual determinada imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela do seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Porém, nos de acordo com a Lei Complementar nº 248/2018, que institui o Plano Diretor do da Município de Curitiba, a área onde se encontra o terreno está localizada em uma Zona de Expansão Urbana (ZEU 3, conforme mapa abaixo:



FURUM – MA de Zona Urbana – FORTY SZE (APRESENTAÇÃO DE CURTIBA) – JG

São definidas as seguintes parâmetros urbanísticos para essa zona:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico – CA indica a área do terreno;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CM indica a área do terreno;

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário alienar sua potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Fronteiras:	Não informado
Configuração:	Polígono Irregular
Dimensões:	Não informado
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura a título gratuito no item 4.2 Melhoramentos - Públicas.
Acesso:	Rod. Vir. Joaquim Costa
Topografia:	Plana
Interferências Privadas:	Não
Restrições Ambientais:	Não



FIGURA 5 - DEMARCAÇÃO AEROFOTOGRAFICA DO PERÍMETRO DO TERRENO - FONTE: GOOGLE EARTH



5.2 REVISÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do imóvel:	Suporte industrial com utilização para Fretado Logística
Área Privativa	32.000,40 m ² (uniforme) Capitulo 3 desta laudo
Estacionamento:	3 imóvel possui área de destinada a estacionamento
Estrutura:	Estrutura de concreto pré-moldado
Cobertura:	Fachada metálica
Fachada	Blocos de concreto com pintura e aço galvanizado
Espaldão:	Alumínio e aço
Piso:	Piso de concreto reforçado na área de piso
Paredes:	Blocos de concreto e divisórias em alumínio anodizado
Idade:	6 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Bom (C)



6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Política Geral

Após o primeiro ano de novo governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento sustentável, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo traziam perspectivas com otimismo em 2020.

Essas projeções se baseavam no resultado favorável proporcionado pela aprovação da reforma da previdência, além de que, de forma isolada, ela não corrigia a garantia de um cenário de prosperidade econômica.

Porém, o dólar chegou a ultrapassar R\$ 5,70 no mês de maio de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, que se intensificou no início do mês de março em virtude da pandemia de Covid-19 que chegou ao país. Atualmente, está na relação de US\$ 1,00 para R\$ 5,20, com previsão de R\$ 5,00 a R\$ 4,80 para 2021 e 2022, respectivamente.

No início do primeiro trimestre, o taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2016, para que o mercado de trabalho atingisse a meta de recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego primário em meados de 2021. No entanto, após o fechamento da contagem da epidemia do Covid-19, com números pessimistas a ser uma incógnita e não há, até esse momento, sinais efetivos de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2019 fechou em 4,37% com expectativa de que 2020 seja inferior, tendo a projeção atual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo, segundo Relatório Focus da Banca Central, em 1,67%, chegando a 1,00% e 1,50% em 2021 e 2022, respectivamente. A ocorrência da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permitiu que a Banca Central reduzisse a taxa básica de juros, aos níveis mais baixos da história, chegando 4,25% em dezembro de 2019, a 1,00% em maio de 2020, e agora a 2,00%, a taxa mais baixa da história ainda com possíveis reduções neste ano. Para os dois próximos anos, as projeções são de 2% no primeiro e de 2% no segundo.

Com referência ao PIB (Produto Interno Bruto), sua previsão de crescimento em dezembro de 2019 foi de 1,17% e a expectativa para 2020 é de -5,57%, menor valor desde o fim da recessão, devido à pandemia, expandindo-se 1,50% e 2,50% para 2021 e 2022, respectivamente, sendo de acordo com o último Relatório Focus.



Panorama do Setor:

O mercado de condomínios logísticos no Brasil registrou 12 milhões de m² de inventário líquido no 1T de 2020, com uma absorção bruta de 105 mil m², ou seja, 88% (base) se comparado com os 365 mil m² absorvidos, no primeiro trimestre. Este indicador, devido ao aumento do inventário em 290 mil m², nos mostra que apesar de a construtora vacância em 17%, houve um aumento na procura pelo setor de condomínios logísticos.

Se a absorção líquida - diferença entre locações e devoluções - registrou saldo positivo, 224 mil m². Sendo liderada por São Paulo com 124 mil m² para o estado de Minas Gerais o crescimento foi de 16 mil m². A respeito das regiões que se mantiveram neutras ou entregaram mais espaços do que ocuparam, mantendo assim um índice líquido, temos o estado de Bahia com 11 mil m² e o estado de Paraná - 9 mil m².

A taxa de vacância nacional permaneceu estável em relação ao trimestre anterior, 17%. Se comparado ao mesmo período de 2019, observo-se redução de 1 ponto percentual. As maiores taxas de vacância estão nos estados:

Essas informações podem ser observadas no gráfico a seguir:





Mercado imobiliária local

Quando se encontra, segundo o Índice do IBGE, a região geográfica imediata de Belo Horizonte. Sendo um pouco tempo parte da microrregião de Belo Horizonte. As principais rodovias de acesso são a BR-381 (Ferreira Góes), BR-262 e BR-040.

A economia da cidade é baseada principalmente no comércio e no turismo, que juntos representam cerca de 40% do produto interno bruto da cidade. Também um destaque da cidade é quantidade de repatriações provenientes do município.

Os preços de locação de imóveis na região variam entre R\$ 17,50/mês/m² a R\$ 22,00/m²/mês, variando essa faixa diretamente a localização do imóvel (principalmente proximidade a rodovias, estado de conservação, idade, dentre outros aspectos).

Em relação ao imóvel sob estudo, pode-se destacar como pontos fortes, sua localização na região central, que conta com boa infraestrutura urbana, as dimensões do terreno e seu Zonamento que favorece a incorporação imobiliária com um potencial construtivo, o exemplo de que já ocorre na região, e as fronteiras múltiplas para atividades comerciais.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Ciclo de Liquidez para Locação:	Médio-Baixo
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Baixo
Prazo de Absorção para Locação:	3 meses
Ciclo de Liquidez para Venda:	Médio-Baixo
Prazo de Absorção para Venda:	12 a 24 meses
Público-alvo:	Investidores, de grande parte e empresas de logística.



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-16553 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em seus parcos 8: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, é utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPÉ Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) e nas normas do International Valuation Standards Council (IVSC), nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 21 de outubro de 2008 do Conselho de Valores Mobiliários (CVM), com alterações introduzidas pelas instruções CVM nº 478/08, 498/11, 311/11, 328/12, 334/14, 311/15, 280/16 e 304/16.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar a renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo método da Capitalização da Renda, sendo este o principal eixo pelo qual se analisou as necessidades do mercado analisado em a propriedade.

Por esse método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todos os receitas e despesas para sua operação, descontado à uma taxa que se refere ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas consiste exatamente a renda líquida possível nos últimos vigentes de locação, e as despesas consistem dos propósitos custos operacionais de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.



7.3 VALOR DE LICENÇA

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está localizado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa de valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos que compõem o Anexo – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentaram diversas características, como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e proporção de área que impossibilitam uma comparação direta através de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o tratamento por Fatores para o estimativa de valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de evitar a eventual existência de distorções das ofertas, os preços unitários obtidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram ajustados em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Localização

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, tanto quanto o de situação do imóvel, foram utilizadas Índices Determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir de escala de valores constantes na Tabela 1 – Índices Locais, do Anexo VI – Tabelas para Avaliação do Anexo VI – Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos, e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos multiplicados pelos fatores constantes na tabela do Grupo I – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação no preço dos imóveis em função da localização, na aplicação deste apenas na parcela referente à cot-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + ((I_{LAVIA} - I_{LCOMP}) / I_{LCOMP}) \times pt$$

Onde:



Parâmetro Fator Tradicional

NAVA: Índice de Valor correspondente ao Imóvel Avaliado

UDOMP: Índice de Valor correspondente ao Elemento Comparativo

ii) Participação do valor da construção no valor total dos imóveis.

Valor Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, desta como a do imóvel avaliado, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos- BAPE/SP- Versão 2007, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Fretes nomeada pelo Provimento nº 00/96 das MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela II do Anexo VI- Tabelas para Avaliação.

Logo foi publicado em 2007 uma atualização do trabalho, a qual, entretanto, não contempla todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para ajuste de área equivalente, limitou-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esfera de que recomendou a própria tabela recentemente atualizada.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão de construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerada de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (NUPAVA - FUDOMP) / FUDOMP \times (pc)$$

Onde:

F_{pc}: Fator Padrão Construtivo

N_{AVA}: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliado

F_{UDOMP}: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

ii) Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Valor Depreciação (F Depreciação)

De acordo com as indicações do estado supramencionado e critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos e uma adequação do método físico/médico que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamentos, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação e seu valor de venda.



O Fator de Adaptação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual (correspondente ao padrão, expresso em decimal);

K = coeficiente de flexibilidade;

O fator de depreciação física (F) é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre o estado de edificação na época de sua avaliação (E) e a vida referencial relativa ao padrão de sua construção (E) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação de edificação (EC), conforme se fazem especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas Tabelas de 5 a 7 do Anexo VI – Tabelas para Avaliação.

Levando-se em conta que o índice de conservação corrente (E) é inferior à construção, este fator (F) será corrigido a partir da porcentagem referente ao valor da construção verificada, de forma geral, no valor (devendo) imóveis comerciais.

$$F_{dep} = 1 + ((FOC_{Ata} - FOC_{Cm}) / FOC_{Cm}) \times pc)$$

Onde:

F_{dep}: Fator Depreciação

FOC_{Ata}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao imóvel Avaliado

FOC_{Cm}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo ou Formação do valor da construção no valor total dos imóveis



7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigmática que possibilita a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	100.000,00 m ²
Índice de Locação:	100%
Padrão Construtivo:	1.000
Estado de Conservação:	C
Índice Considerado (área):	1
Índice Considerado (padrão):	100
Índice Considerado (estado):	100
Índice Considerado (padrão):	100
Índice Considerado (estado):	100
Índice Considerado (padrão):	100
Índice Considerado (estado):	100
Índice Considerado (padrão):	100
Índice Considerado (estado):	100

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o Lotejo Anual através de fatores de área, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo II – Tratamento por Fatores obtém-se o seguinte valor unitário básico:

Valor Unitário de Locação: **R\$ 22,2/m².mês**

7.4 FAIR VALUE

A estimativa do valor de venda do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização de Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado, com período de 30 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

a) Receita Operacional Propriedade

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram utilizados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Laudo de Avaliação**HSI FII LOG I**

- **Moguel – Contrato Vigente**

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

- Locatário: via Varejo
- Início do Contrato: 21/09/2013
- Fim do Contrato: 31/08/2028
- Valor de Locação Atualizado*:
 - R\$ 2.081.322,00 em julho de 2020
 - R\$ 2.087.720,00 em agosto de 2020
 - R\$ 2.325.882,00 em setembro de 2020
 - R\$ 2.363.080,00 em outubro de 2020
 - R\$ 2.370.278,00 em novembro de 2020
 - R\$ 2.377.476,00 em dezembro de 2020
 - R\$ 2.383.378,00 em janeiro de 2021
 - R\$ 2.389.277,00 em fevereiro de 2021
 - R\$ 2.395.180,00 em março de 2021
 - R\$ 2.401.077,00 em abril de 2021
 - R\$ 2.395.000,00 a partir de maio de 2021

*Valor atualizado (valor de locação informado no contrato até o mês atual)

- **Moguel – Contrato Hipotético**

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- Duração do Contrato: 50 meses
- Valor de Locação: R\$ 22,21/m²/mês
- Vacância entre Contratos: não há
- Contância: não há
- Crescimento Real: 1,75% ao ano

Nota: Os dados contidos neste relatório foram baseados nos dados e informações fornecidas pelo proprietário do imóvel e não representam uma garantia de precisão ou exatidão. O Colliers não se responsabiliza por erros ou omissões. Este relatório foi elaborado com base em dados fornecidos pelo proprietário do imóvel e não representa uma garantia de precisão ou exatidão. Este relatório foi elaborado com base em dados fornecidos pelo proprietário do imóvel e não representa uma garantia de precisão ou exatidão.



considerado o seu quantum de receita e o impacto do imóvel para sua operação local, assim, sempre sob o ponto de vista de uma unidade, bem como custo de capital;

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para a operação do imóvel:

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do Consultor Imobiliário responsável pela locação do imóvel é cada novo contrato correspondente a 1,00 aluguel.

- Comissão de Venda

A pedido dos titulares, não foi considerada comissão de venda de ativos.

- Seguro de Locação

De acordo com informações passadas pelo titular, o custo de gestão de locação é de responsabilidade própria, de modo que este custo não impacta no fluxo de caixa do ativo.

- Fundo de Reserva de Ativo

O fundo de reserva do ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de prover obras de manutenção e manutenção do imóvel para manter o seu padrão construtivo e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um PRA de 1,00% sobre o valor locativo mensal a ser provisionada desde a primeira mês da locação de ativos.

c) Valor de Custo do Investimento

No final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética do empreendimento simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do terminal cap rate de 7,25% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido no Período (I)}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera o atual preço de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, bem como base a expertise Colliers, resultado da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, de seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações



scorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 7,20% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e a prêmio de risco resultante da ponderação do risco de mercado imobiliária, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, bem como toda a expertise Colliers resultante da atuação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, de seu posicionamento constante das práticas de mercado e de negociações scorridas em propriedades semelhantes.

7.4.2 FAIR VALUE

O Fair Value é o valor equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo II.

Em número redondo:

Fair Value: R\$ 400.800.000,00

(Quatrocentos milhões e oitocentos mil reais)



B. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado locação: R\$ 22,21/m²/mês

Fair Value: R\$ 400.800.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor do mercado para a locação do imóvel, pois é usado para comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geográfica. Portanto, os valores pesquisados tiveram, em sua base, todos os elementos do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através desta locação, o Método de Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do valor de mercado para renda, pois através dele estimou-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com ajustes aderentes à capitalização e com os valores representativos do mercado em que se insere, sendo este principal método pelo qual os principais investidores do mercado analisam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nos dados realizados e nos resultados obtidos, neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Fair Value: R\$ 400.800.000,00

(Quatrocentos milhões e oitocentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a existência de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico de Mercado.



9. TERMO DE ENCERRAMENTO

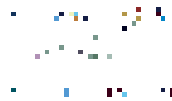
Este trabalho foi realizado com base de dados, e independente e isoladamente, sem de quaisquer vantagens ou envolvimento de profissionais responsáveis.

Este laudo é composto por 24 (vinte e quatro) folhas e 8 (oito) anexos.

São Paulo, 12 de agosto de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CHLOE OROBITA



Mary Lucinda Khouril, MRICS

DAU 66744-2

Director

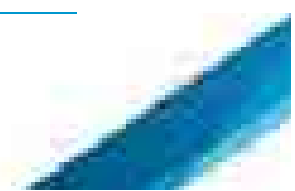
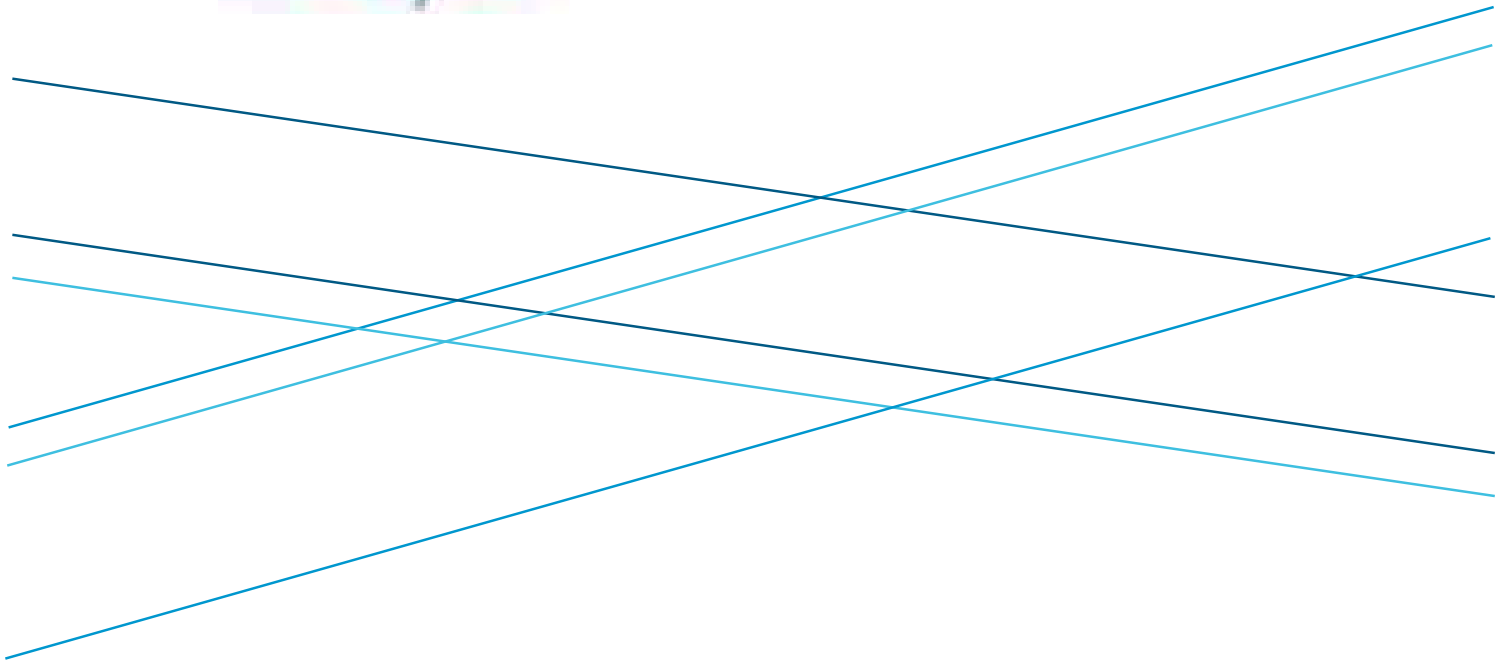




Anexo I

Elementos Comparativos

Locação



Laudo de Avaliação

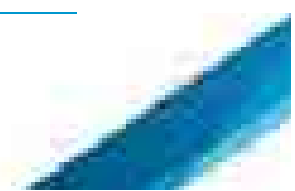
HSI FII LOG I



Item	Descrição	Valor (R\$)	Valor (USD)
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Imagens comparativas de

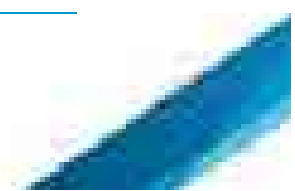
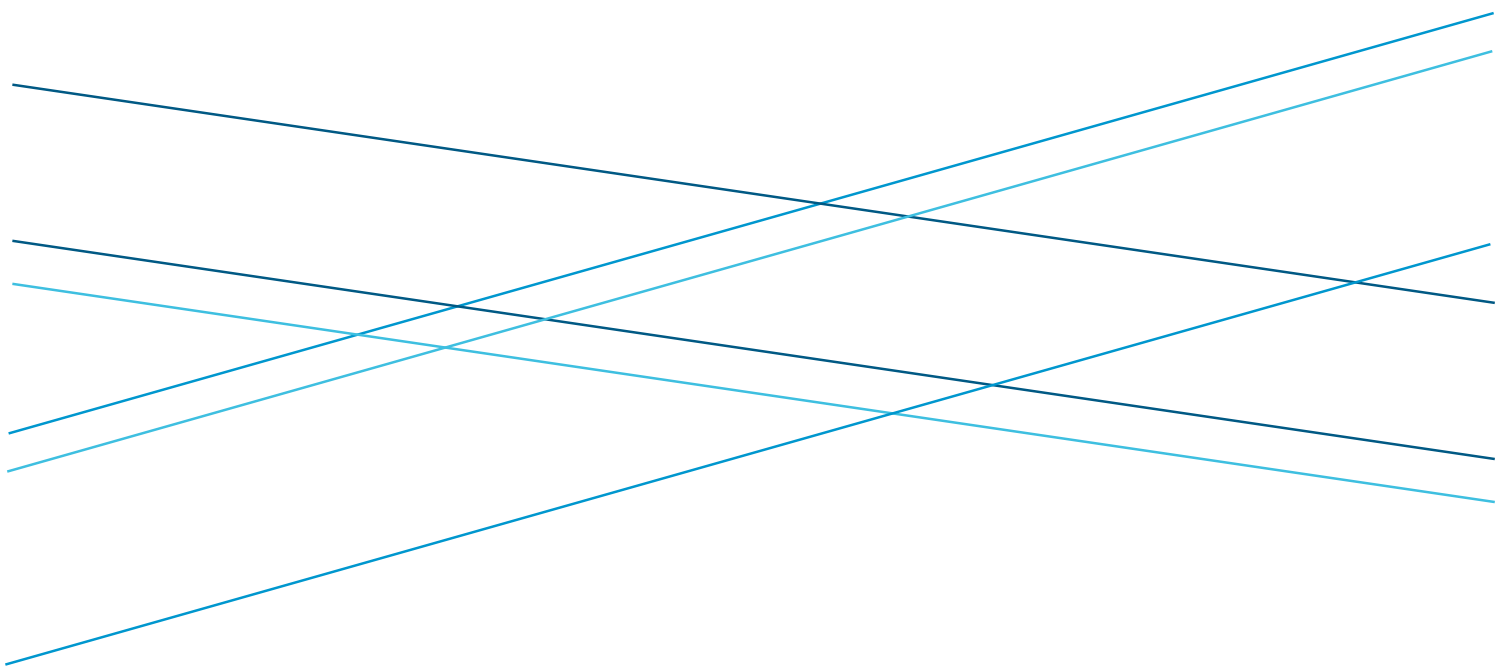




Anexo II

Tratamento por Fatores

Locação





Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados correspondem ao total obtido por aplicação da fórmula através da seguinte fórmula:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário a Pagar Final

Propriedade	Preço Unitário	Valor da Propriedade	Valor Final	Valor da Propriedade	Valor Final	Valor Unitário Homogeneizado
1	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2	1000	2000	2000	2000	2000	2000
3	1000	3000	3000	3000	3000	3000
4	1000	4000	4000	4000	4000	4000
5	1000	5000	5000	5000	5000	5000

(Nota: as propriedades, unidades e lotes em azul e verde são sujeitos a eventuais alterações (adições ou exclusões) consideradas)

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALORES UNITÁRIOS BÁSICOS	
Valor dos Imóveis (Módulo 00000)	10000
Total de Propriedades	5
Valor Unitário Básico (VUB)	2000
Intervalo de Desvio Padrão de 30%	
Limite Inferior (VUB x 0,7)	1400
Limite Superior (VUB x 1,3)	2600
Módulo 00000	
Valor dos Imóveis (Módulo 00000)	10000
Total de Propriedades	5
Valor Unitário Básico (VUB)	2000

Já que todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média calculada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Considerando-se a aplicação da teoria da probabilidade amostra de Student (número de amostras n), ICs são identificadas os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_{\alpha/2} \cdot \sigma / \sqrt{n}$$

Onde:

- a. $t_{\alpha/2}$ - Tabela Crítica, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela Distribuição t de Student
- σ - Desvio-padrão da amostra
- n - Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparações	100
Número de Graus de Liberdade	9
Tabela t (t) de Student	1,833
Desvio-padrão (Desvio)	0,000
Limite Inferior (Limite)	0,000
Limite Superior (Limite)	0,000

Campo de Arbitrio

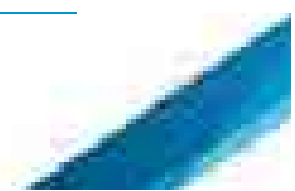
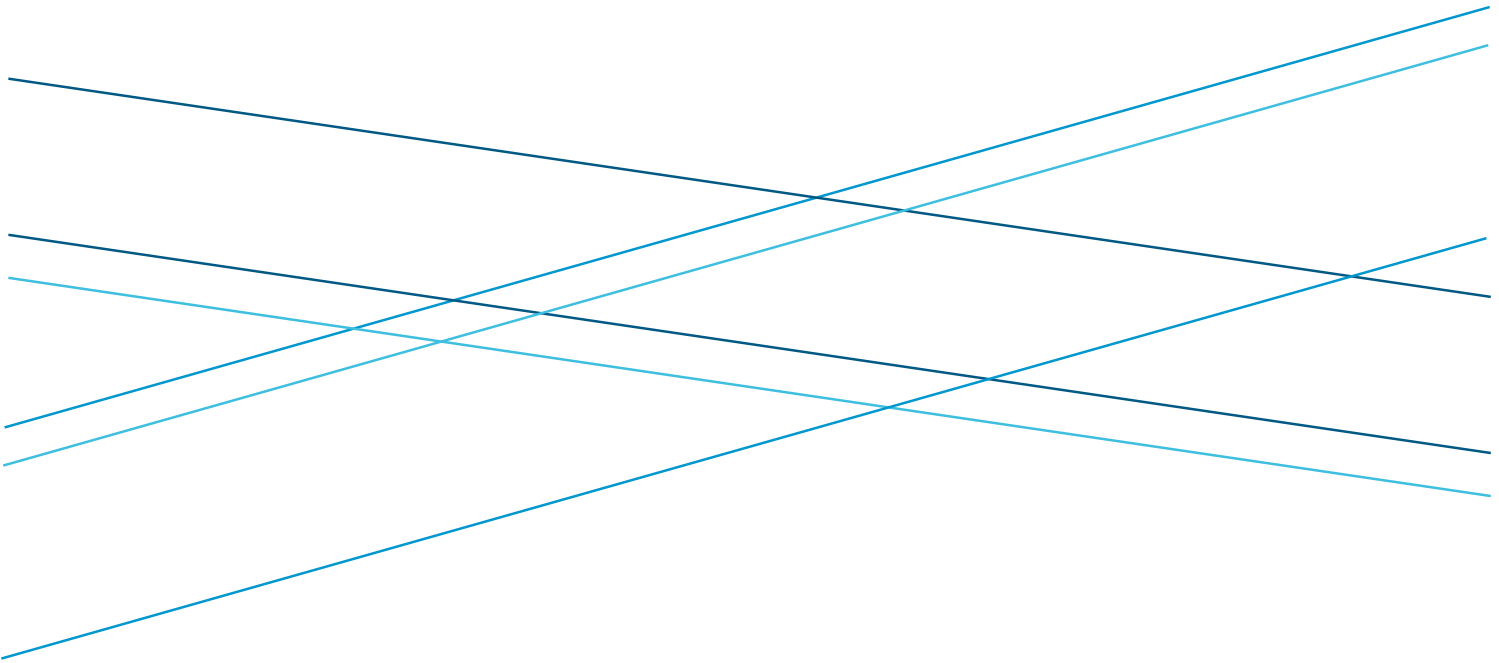
Campo de arbitrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa do resultado sendo utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, ou quando os dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentam em estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para abarcar as influências não consideradas.”

CAMPO DE ARBITRIO	
Resultado Médio	
Desvio-padrão (Desvio)	0,000
Limite Superior (Limite)	0,000
Campo de Arbitrio - 15% em torno do valor	
Limite Inferior (Limite)	0,000
Limite Superior (Limite)	0,000



Anexo III

Fluxo de Caixa



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I

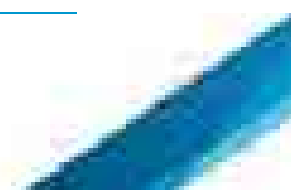
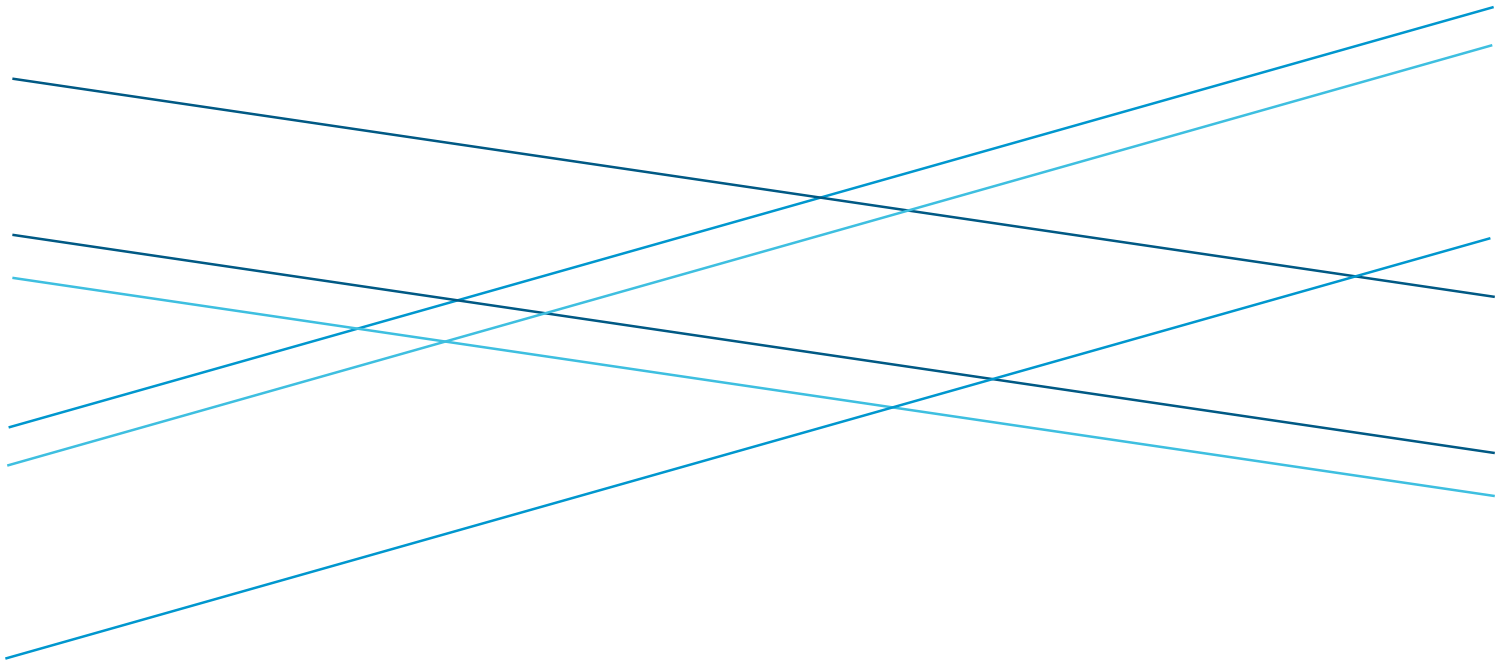


Item	Descrição	Valor (R\$)	Valor (US\$)	Valor (R\$)	Valor (US\$)	Valor (R\$)	Valor (US\$)	Valor (R\$)	Valor (US\$)
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Anexo IV

Especificação da Avaliação



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NR9 (NR9-E-2011) (ABNT) – Avaliação de Risco da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Investimento Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliativo apresenta os Grupos de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grupos de Fundamentação

Planos de Avaliação - Método Comparativo

Tabela 1 - Comparação dos Planos de Avaliação de Fundamentação Propostos

Item	Plano de Avaliação	Grupo de Fundamentação	Grupo de Precisão	Observações
1	Plano de Avaliação 1	Grupo de Fundamentação 1	Grupo de Precisão 1	
2	Plano de Avaliação 2	Grupo de Fundamentação 2	Grupo de Precisão 2	
3	Plano de Avaliação 3	Grupo de Fundamentação 3	Grupo de Precisão 3	
4	Plano de Avaliação 4	Grupo de Fundamentação 4	Grupo de Precisão 4	

Observações: 1

Tabela 2 - Comparação dos Planos de Avaliação de Precisão Propostos

Item	Plano de Avaliação	Grupo de Fundamentação	Grupo de Precisão	Observações
1	Plano de Avaliação 1	Grupo de Fundamentação 1	Grupo de Precisão 1	
2	Plano de Avaliação 2	Grupo de Fundamentação 2	Grupo de Precisão 2	

Observações: 2



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Item	Atividade	Grau III	Grau II	Grau I			
7.5.1.1	Análise operacional do Empreendimento.	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados.	x	Simplificada, com base nos indicadores operacionais.	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais.		
7.5.1.2	Análise das séries históricas empreendimento.	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses.	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses.		
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado.	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura.	x	Sintética da conjuntura.	
7.5.1.4	Taxas de desconto.	Fundamentada.		Justificada.	x	Arbitrada.	
7.5.1.5.1	Escolha do modelo.	Probabilístico.		Determinístico associado aos cenários.		Determinístico.	x
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa.	Completa.	X	Simplificada.		Rendas líquidas.	
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados.	Mínimo de 5.		Mínimo de 3.		Mínimo de 1.	x
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade.	Simulação com apresentação do comportamento gráfico.		Simulação com identificação de elasticidade por variável.		Simulação única com variação em torno de 10%.	
7.5.1.5.4	Análise de risco.	Risco fundamentado.		Risco justificado.		Risco arbitrado.	x
Número de itens			2		2		3
Pontos			6		4		3

PONTUAÇÃO 13
FUNDAMENTAÇÃO Grau II

Graus	III	II	I
Pontos	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.	no máximo 4 itens em graus inferiores ou não atendidos.	mínimo de 7 itens.





Grau de Precisão

Planilha de Avaliação - Método Comparativo

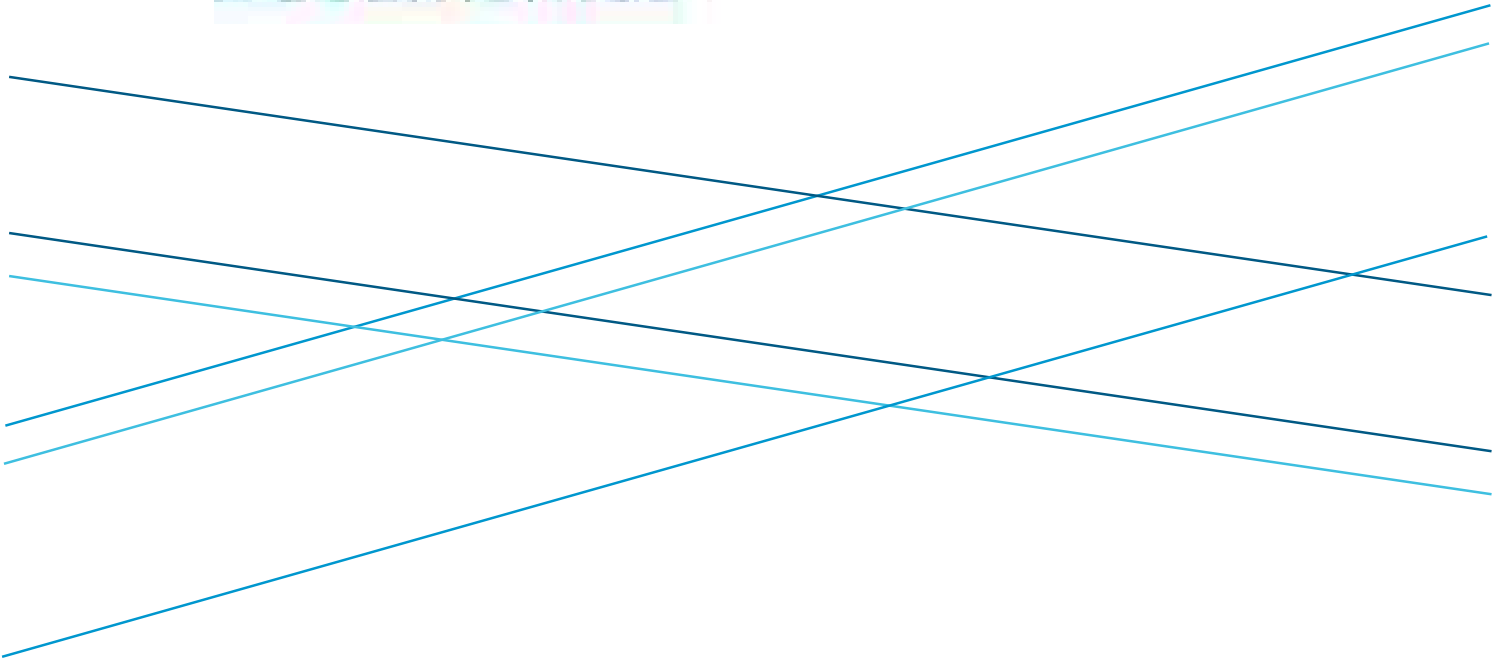
GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m ²):	20,96
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m ²):	23,45
Amplitude (R\$/m ²):	2,49
Média (R\$/m ² /mês):	22,21
Amplitude/Média:	11%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (INDEF)	Amplitude/Média > 50%

Para o Método de Capitalização da Renda não se aplica a operação do Grau de Precisão.



Anexo V

Documentos



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



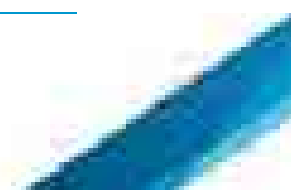
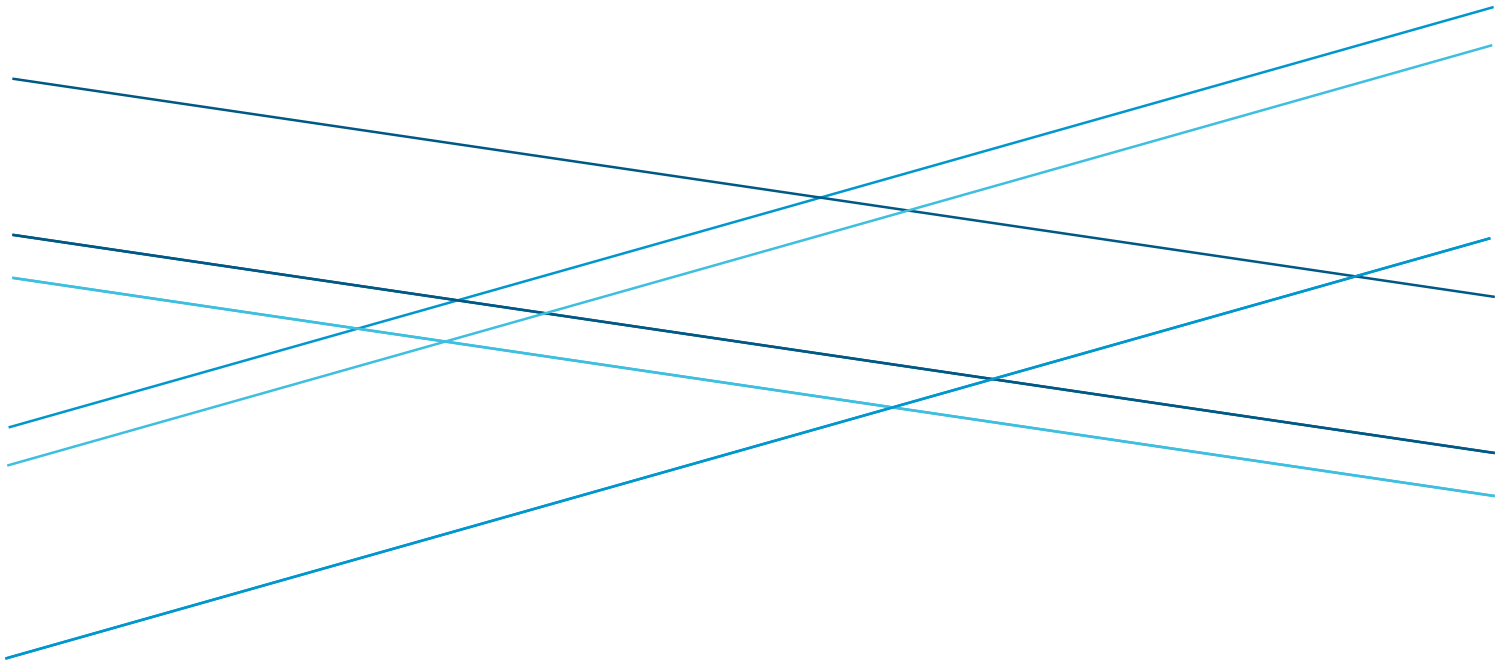
Item	Descrição	Valor	Observações
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100





Anexo VI

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes





1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão somente para os fins contratados, e não deve ser utilizado para outra finalidade não visada por esta pessoa ou entidade que não seja o CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o conteúdo da Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as condições atuais do(a) imóvel e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(a) imóvel utilizado neste trabalho foram buscados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, consideradas como verdadeiras e precisas e fornecidas de bo-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada pela consultoria que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, ainda, ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizadas, dados obtidos no mercado imobiliário local ou queis foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros, e, portanto, são prestadas assim como válidas, corretas e fornecidas de bo-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Uma premissão é que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas.
11. A COLLIERS não realiza análises jurídicas da documentação do(a) imóvel(s), ou seja, investigações específicas relativas a débitos em curso, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.



12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, se que leve a situação legal e/ou fiscal do(a) imóvel(iz).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção(s) imóvel(iz) sejam eles: apartamentos e/ou suítes, terra por eventuais problemas estruturais, falta de fundação, sendo considerado que as edificações obedecem às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantadas possíveis anomalias, sanáveis ou a questionáveis bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de solo(s) e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(iz) em questão.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se utilizado parcialmente ou apresentado em trechos, pois pode levar a conclusões errôneas.



Anexo VII

Tabelas para Avaliação

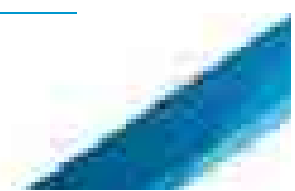
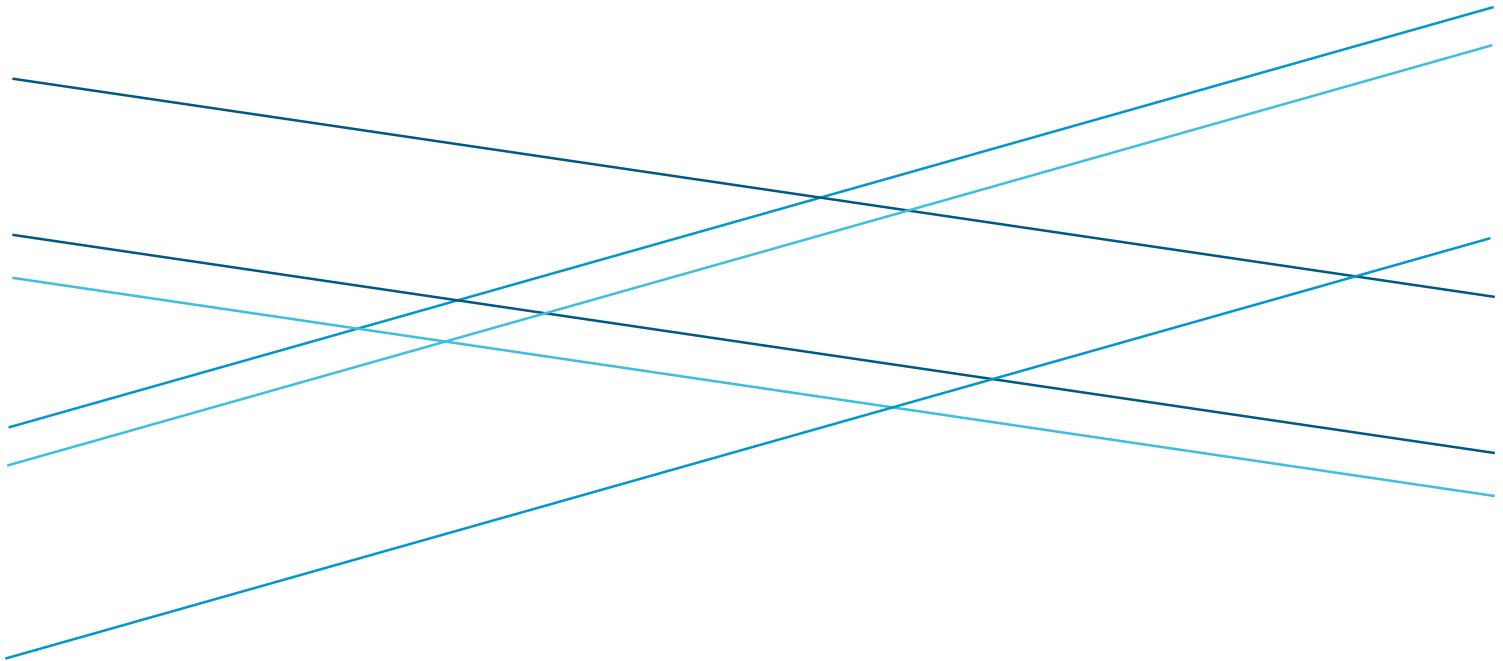




Tabela 1- Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Direção da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Menor 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

II. Infra-estrutura Pública

Infra-estrutura Pública	
Água Encanada	10
Esgoto	5
Uso Público	8
Luz Doméstica	11
Verdura	2
Óleo Canalizado	1
Óleo e Saneamento	5



Pavimentação	
Pavimento Convencional Lote	20
Pavimento Convencional de Concreto	15
Calçada de Pedra	5
Terra	0

Terminação Externa	
Per Lote	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características da Ocupação

Cobertura de Edificação	
De 100% a 10%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Até de 40%	0,90

Índice Econômico	
Índice	0,70
Índice	0,78
Índice	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Média-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00



Tabela 1 - Coeficiente de Utilização	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desenvolvimento, Secretaria dos Registros, Administração Federal

Tabela 2 - Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Nível da Avenida, Nível da Rua	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive superior a 20%	30%
Em declive até 10%	5%
Em declive até 20%	10%
Em declive acima de 20%	15%
Superfície de nível até 1,00 m	-
Nível comercial da rua de 1,00 m até 1,50 m	10%
Nível comercial da rua de 1,50 m até 2,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Nível comercial da rua (2,00 m até 4,00 m)	10%

Fonte: Normativa Avaliação de Imóveis/Urbanos - SARE/SP, 2011



Tabela 3 - Fatores de Consistência de Solo

Indicação	Depreciação
Terrão firme, nível plano	-
Terrão firme em nível (ondulado) que impede ou dificulta o seu acesso, mas não exige o emprego de terra, eivado em pontos mais altos	10%
Terrão firme em nível (ondulado) e em ladeiras, cujas condições prejudicam o acesso	30%
Terrão permanentemente alagado	60%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - BAPEL/SP, 2011

Tabela 4 - Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Terreno	Rústico	1,060	1,090	0,120
	Simples	1,132	1,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,400	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,756	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,512	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,660
	Luxo	2,690	-	-

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apresentamos com o objetivo	Essencial	2,600	2,810	3,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apresentamos com o objetivo	Essencial	2,600	2,810	3,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Fornece-se como referência	Essencial	2,600	2,780	2,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,062	2,266	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Estrutura de Investimentos	Essencial	2,600	0,780	2,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Capital	Essencial	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,980	

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Colocação	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Estimativas de preços cotados - BAPF/SP - Junho 2017





Tabela 5 - Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Perfil de	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barracões	Rústico	5	300
	Simplex	10	300

Grupo	Perfil de	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	50	320
	Proletário	50	320
	Intermediária	70	320
	Simplex	70	320
	Média	70	320
	Superior	70	320
	Fino	50	320
	Luxo	50	320

Grupo	Perfil de	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamentos com elevador	Intermediária	50	320
	Simplex	50	320
	Média	50	320
	Superior	50	320
	Fino	50	320
	Luxo	50	320

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Grupo	Produto	Nota Útil (Análise)	Valor Residual (R)
Aparatos com microprocessador	Essencial	50	3,20
	Simples	50	3,20
	Médio	50	3,20
	Superior	50	3,20
	Fino	50	3,20
	Luxo	50	3,20

Grupo	Produto	Nota Útil (Análise)	Valor Residual (R)
Aparatos com microprocessador	Essencial	70	3,20
	Simples	70	3,20
	Médio	50	3,20
	Superior	50	3,20
	Fino	50	3,20
	Luxo	50	3,20

Grupo	Produto	Nota Útil (Análise)	Valor Residual (R)
Aparatos com microprocessador	Essencial	70	3,20
	Simples	70	3,20
	Médio	50	3,20
	Superior	50	3,20
	Fino	50	3,20
	Luxo	50	3,20



Carregos	Posição	Valor Unit (R\$)	Valor Mensal (R)
Sociedade	Controlada	50	3,20
	Simples	50	3,20
	Médio	80	3,20
	Superior	80	3,20

Carregos	Posição	Valor Unit (R\$)	Valor Mensal (R)
Diretoria	Executiva	20	3,10
	Médio	20	3,10
	Superior	30	3,10

Fonte: Tabela de Estrutura de Salários Colliers - BAPF/SP - Versão 2017

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidocke

Nível de Risco	Índice de Estrutura (IE)	Coeficiente
A	Novo	2%
B	Entre Novo e Regular	0,52%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Investimento de Risco em Simples	6,09%
E	Investimento de Risco em Simples	16,0%
F	Entre Investimento de Risco em Simples e Investimento	33,20%
G	Investimento de Risco em Investimento	52,60%
H	Entre Investimento de Risco em Investimento e Estrutura em Valor	75,20%
I	Estrutura em Valor	100%

Fonte: Tabela de Estrutura de Salários Colliers - BAPF/SP - Versão 2017

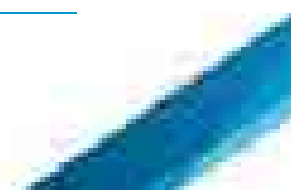




Tabela 7 - Fator k

The table is a grid with 15 columns and 14 rows of data. The header row is blue. The data is organized into several columns, with the first few columns containing numerical values and the remaining columns containing descriptive text. The text in the cells is small and difficult to read due to the image's low resolution.

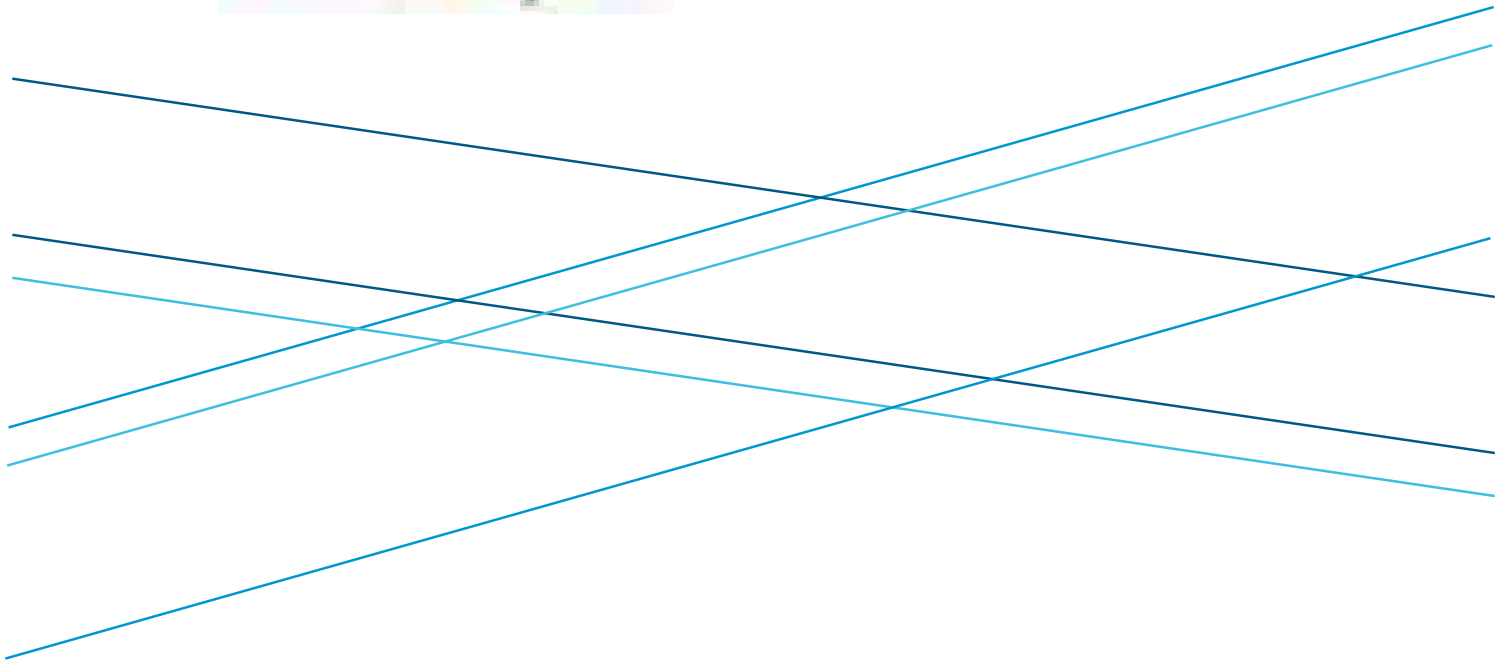
Fonte: Colliers e parte dos dados do banco FII k (Dados: Imóvel)





Anexo VIII

Declaração



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Obj: Avaliação do imóvel na Fud. Ver.: Joaquim Costa, 2000 – Campinas Verde – Contagem – MG

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão redigidas apenas às premissas e condições limitadas.
- Não há informações sobre o futuro do imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa da cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta da Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS, a norma regulada NBR 14.633 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos da IBAPE/SP.
- Este Laudo não visitou o imóvel.
- Fato e conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de imóvel a competência.
- O valor avaliado constante neste Laudo aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este Laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.



Avaliação de Imóvel Logístico

Laudo de Avaliação

Nº 8.740/20

Preparado para: HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Iapevi

Julho de 2020



12 de agosto de 2020

ISE FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel imobiliário localizado em Itapevi - SP.

Endereço: Rod. Cel. PM Nelson Tranches, 740 – Itapevi - SP

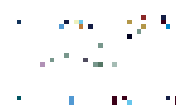
De acordo com a proposta nº 73376/2020, em primeira edição, assinada nas datas de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers realizou a análise do imóvel a fim de estimar o valor justo (fair value) do imóvel para balizar a constituição de um Fundo de Investimento Mobiliário (FII, na data-base de julho de 2020). Em razão de exceção não foi possível realizar as visitas das propriedades devido ao cenário relacionado à pandemia do Coroná Virus (COVID-19).

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta seus cálculos computacionais sobre o Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para esclarecimentos que forem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

DELA ORIENTA



Mary Lucinda Khour, MRCIS

CAU 66918-2

Director



ÍNDICE

1. ANÁLISE ARQUITETÔNICA	2
2. TERMO DA CONTRATAÇÃO	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA PEÇA	6
4.1 ESPECIFICAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO	6
4.2 INDICIAÇÃO DO TERMO	8
4.3 ZONEAMENTO	9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROMISSALA	10
5.1 INDICIAÇÃO DO TERMO	10
5.2 DESCRIÇÃO DA SONDAGEM	11
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
7.1 ABORDAGEM FUNDAMENTAL	15
7.2 METODOLOGIA	15
7.3 VALOR DE LOCALIZAÇÃO	16
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS	16
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES	16
7.3.3 UTILIZAÇÃO PARALELA	19
7.3.4 VALOR LIMITE DE LOCALIZAÇÃO	19
7.4 FAIRVALUE	20
7.4.1 PROMISSAL	20
7.4.2 FAIRVALUE	23
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	24
9. TERMO DE ENCERRAMENTO	25

ÍNDICE

- I - ELEMENTOS COMPARATIVOS
- II - TRATAMENTO POR FATORES
- III - FOLHA DE CUBA
- IV - ESPECIFICAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO
- V - OCCUPANTE
- VI - PROSPECTUS, REGULAMENTO E FATORES COMPARATIVOS
- VII - TABELA PARA AVALIAÇÃO
- VIII - ENCERRAMENTO



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM ITAPEVI – SP	
Solicitante:	HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Finalidade e Uso pretendido:	Fair Value para basear a constituição de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
Data de Referência:	Julho de 2020
Endereço:	Rod. Cel. FM Nelson Tranches, 740
Município:	Itapevi - SP
Área do Terreno:	Não informado
Área Privativa:	R\$ 600,00/m² (contar com Capitulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Condomínio logístico
idade:	9 anos (idade estimada)
Estado de Conservação:	Regular (C)
Metodologia:	Locação Método Comparativo Direto Fair Value Método de Capitalização de Renda
Fair Value:	R\$ 270.900.000,00 (Duzentos e setenta milhões e novecentos mil reais)
Grau de Fundamentação Cível:	Locação Grau I Fair Value Grau II
Grau de Precisão Cível:	Locação Grau II Fair Value Não Aplicável



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº7337b/2020 e em primeira edição, recebidas nos dias de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020 a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel localizado em Foz de Iguaçu, Paraná, Brasil, para a distribuição de juro de 2020 para HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entende que o Cliente necessita de uma avaliação para determinar o valor justo do referido imóvel localizado em Foz de Iguaçu, Paraná, Brasil, para a distribuição de juro de 2020 para HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados, reuniões nos meses de maio a junho de 2020 e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realizações de visitas e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa de valor justo do imóvel. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente para a distribuição de juro de 2020 para HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliação 1898: 14.033 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, bem como padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Real Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e nas normas do International Valuation Standards Council ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting.

O trabalho foi desenvolvido, entre, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo em comparação com outros imóveis similares situados no mesmo regime condominial e, para tanto, adota-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

O valor justo do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida passível de ser por ele auferida, e para tanto, adota-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do Valor de Mercado para Locação e Fair Value, definido pelo Real Book como:

Fair Value para locação

"O valor estimado pelo qual um ativo supossito deveria ser negociado no data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequada e em que as partes atuarem de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Fair Value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.¹

Os efeitos do vírus COVID-19 afetaram os mercados de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas historicamente a uma das maiores que sempre que ocorreu, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo com o objetivo preventivo de isolamento social para conter a contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a IASB – Organização Mundial de Comércio, os órgãos de saúde pública, as leis e outras de governo e com as recomendações do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors.

Dentro dessas diretrizes, foi acordado com o Cliente, na proposta acima referida, que não haverá visita ao imóvel. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors para esta situação de pandemia. Para fins de operações internas, a Colliers recomenda a divulgação desse relatório com a ressalva de visita.

O Cliente entende, portanto, que quaisquer modificações preventivas ocorridas no imóvel ou região, não foram consideradas neste trabalho, e que a avaliação considera o estado físico da propriedade como observado no momento das fotografias tiradas e disponibilizadas pelo Cliente, ficando a Colliers isenta de qualquer responsabilidade.

Este laudo de avaliação refere-se apenas às informações utilizadas por participantes do mercado, buscando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referidos nos "Preocupações, Reservas e Fatores Limitantes" e "Condições e Termos de Contratação".

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduziu sua própria análise e tomou a sua decisão quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

¹ The estimated price for Fair Value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.¹ – Red Book





3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram entregues ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas (Matr. Imóveis) (RI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- Rent rol atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu o documento abaixo abaixo:

- Rent Rol – Iaprev, data-base julho de 2020.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem ou não, os principais dados estão resumidos no tabela abaixo:

Documento	Área privativa
Rent Rol	34.800,00m ²

Foi adotado para esta avaliação o seguinte dado:

Área privativa adotada: 34.800,00m² conforme Rent Rol.



4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Cel. Malhada (Jardim São Paulo)
Cidade – Estado:	Lapevi – SP
Densidade de Ocupação:	Média
Nível Socioeconômico:	Baixo
Categoria de Uso Predominante:	Industrial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Industrial
Acessibilidade:	Boa



FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – Fonte: StreetView Maps



FIGURA 2 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM RESANO - Fonte: Google Maps

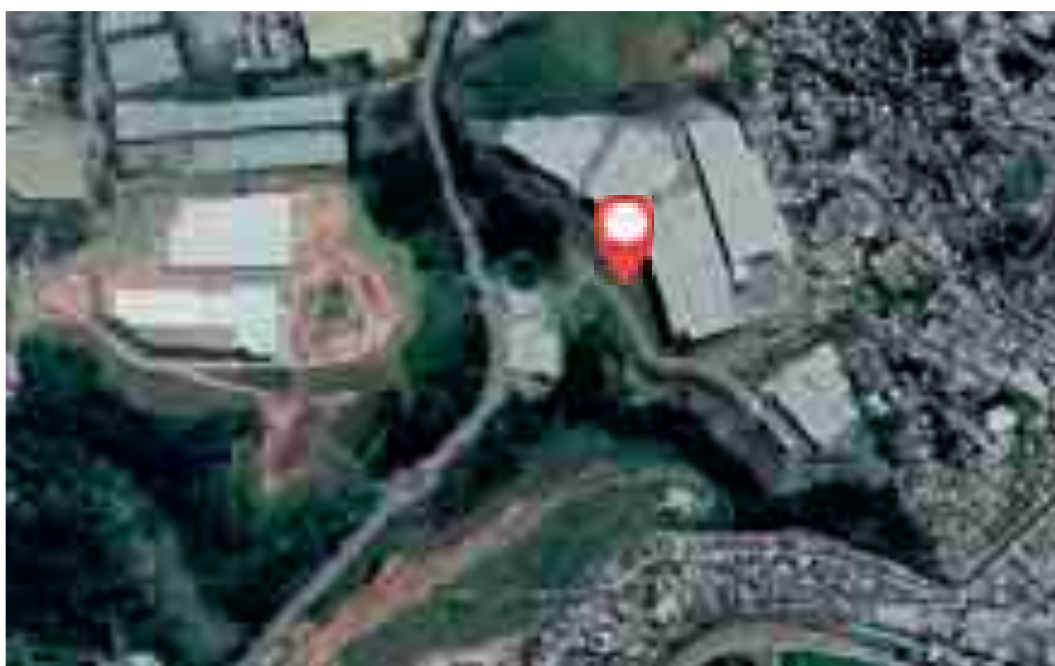


FIGURA 3 - VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM RESANO - Fonte: Google Maps





4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

O imóvel avaliado se encontra em uma região de grande concentração de imóveis industriais de atividade logística de alto padrão e alta densidade, dessa forma, similares ao imóvel em análise. Apesar da proximidade com bairros residenciais e residenciais de alto padrão, a maioria da região é de atividades industriais, por quantidade de atividades a estudada é uma proximidade com a Rod. Presidente Castelo Branco.

A proximidade com a Rod. Presidente Castelo Branco (SP-280) é fundamental para estabelecimento de atividades logísticas na região. A via é uma das principais ligações da região Metropolitana de São Paulo com demais municípios do interior paulista. A Rod. Cel.FM Nelson Tranches, via de acesso imediato ao imóvel, faz a ligação com a Rod. Presidente Castelo Branco (SP-280).

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, vias pavimentadas, pontos com oferta regular de transporte público e com ampla oferta de comércio e serviços.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	3 km
Infraestruturas Públicas:	Rede de Água, Rede de Esgoto Sanitário, Rede de Esgotamento de Água Pluvial, Rede de Energia Elétrica, Iluminação Pública, Ferrovias, Ónibus e Bixiões, Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Linhas de Ônibus: Niterói, na Rod. Cel. FM Nelson Tranches.
Principais Vias de Acesso:	Rod. Cel. FM Nelson Tranches e Rod. Presidente Castelo Branco (SP-280)
Atividades Escondidas em um Raio de 500m:	Imóveis industriais de grande porte e imóveis comerciais de médio porte
Pontos de Destaque:	Rod. Presidente Castelo Branco (SP-280)



4.3 ZONAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre e determinado terreno.

O zoneamento no qual determinada imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Porém isso de acordo com a Lei Complementar nº 44/2008, que dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município de Itapetininga, a área onde se encontra o terreno está localizada em uma Zona de Uso Predominantemente Industrial (ZUPIL), conforme mapa abaixo:



FIGURA 4 – MAPA DE ZONAMENTO – FCVM; SRT DA PREFEITURA DE ITAPETININGA - SP

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Fronteiras:	Não informado
Configuração:	Polígonal irregular
Dimensões:	Não informada
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura a título gratuito no item 4.2 Melhoramentos Públicos.
Acesso:	Rod. Cel. Plínio Nogueira Tranchesi
Topografia:	Inclinada
Restrições Jurídicas Privadas:	Não
Restrições Ambientais:	Não



FIGURA 5 - DEMARCAÇÃO AEROFOTOGRAFICA DO PERÍMETRO DO TERRENO - FONTE: GOOGLE EARTH



5.2 REVISÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do imóvel:	Galpão industrial com utilização para fins logísticos
Área Privativa	34.800,00m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Estacionamento:	31 veículos para área coberta e estacionamento
Estrutura:	Estrutura de concreto pré-moldado
Cobertura:	Feltro/membras
Fachada	Blocos de concreto compacta e sua galvanizada
Espaldão:	Alvenaria e aço
Piso:	Piso de concreto reforçado na área de piso
Paredes:	Blocos de concreto e blocos de alvenaria interna
Idade:	4 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Bom (C)



6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Política Geral

Após o primeiro ano de novo governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento sustentável, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo traziam perspectivas com otimismo em 2020.

Essas projeções se baseavam no resultado favorável proporcionado pela aprovação da reforma da previdência, além de que, de forma isolada, ela não corrigia a garantia de um cenário de prosperidade econômica.

Porém, o dólar chegou a ultrapassar R\$ 5,70 no mês de maio de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, que se intensificou no início do mês de março em virtude da pandemia de Covid-19 que chegou ao país. Atualmente, está na relação de US\$ 1,00 para R\$ 5,20, com previsão de R\$ 5,00 a R\$ 4,80 para 2021 e 2022, respectivamente.

No início do primeiro trimestre, o taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2016, para que o mercado de trabalho atingisse a meta de recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego primário em meados de 2021. No entanto, após o fechamento da contagem da epidemia do Covid-19, com números pessimistas a ser uma incógnita e não há, até esse momento, sinais efetivos de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2019 fechou em 4,37% com expectativa de que 2020 seja inferior, tendo a projeção atual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo, segundo Relatório Focus da Banca Central, em 14,3%, chegando a 100% e 150% em 2021 e 2022, respectivamente. A ocorrência da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permitiu que a Banca Central reduzisse a taxa básica de juros, aos níveis mais baixos da história, chegando 4,25% em dezembro de 2019, a 100% em maio de 2020, e agora a 2,00%, a taxa mais baixa da história ainda com possíveis reduções neste ano. Para os dois próximos anos, as projeções são de 2% no primeiro e de 3% no segundo.

Com referência ao PIB (Produto Interno Bruto), sua previsão de crescimento em dezembro de 2019 foi de 1,1% e a expectativa para 2020 é de -5,5%, menor valor desde o fim da recessão, devido à pandemia, expandindo-se 1,50% e 2,50% para 2021 e 2022, respectivamente, sendo de acordo com o último Relatório Focus.



Panorama do Setor:

O mercado de condomínios logísticos no Brasil registrou 12 milhões de m² de inventário locado no 1T de 2020, com uma absorção bruta de 108 mil m², valor 66% maior, se comparado com os 365 mil m² absorvidos, no primeiro trimestre. Este indicador, somado ao aumento do inventário em 290 mil m², nos mostra que apesar de a construtora vacância em 17%, houve um aumento na procura pelo setor de condomínios logísticos.

Se a absorção líquida - diferença entre locações e devoluções - registrou saldo positivo, 224 mil m². Sendo liderada por São Paulo com 124 mil m² para o estado de Minas Gerais o crescimento foi de 16 mil m². A respeito das regiões que se mantiveram neutras ou entregaram mais espaços do que ocuparam, mantendo assim um índice líquido, temos o estado de Bahia com 11 mil m² e o estado de Paraná - 9 mil m².

A taxa de vacância nacional permaneceu estável em relação ao trimestre anterior, 17%. Se comparado ao mesmo período de 2019, observo-se redução de 1 ponto percentual. As maiores taxas de vacância estão nos estados:

Essas informações podem ser observadas no gráfico a seguir:





Mercado imobiliária local

Tapeti é um município da Microrregião de Osasco, situado na zona oeste da região metropolitana da cidade de São Paulo há cerca de 33 quilômetros da Praça do Sé. Sendo assim, o município tem maior parte de sua população em áreas urbanas.

A região de Tapeti vem cada vez mais recebendo novos empreendimentos logísticos de porte e classe diferente, naturalmente com valores de venda e locação acima dos valores fechados para o imóvel objeto deste relatório, uma vez que estes já atendem uma demanda de mercado com boas áreas manuseio, um ótimo maior, infraestrutura de peso dentre outras, todas estas diferenças são tratadas pelos futuros inquilinos.

Os preços de locação de galpões na região variam entre R\$ 2,00/m²/mês a R\$ 24,00/m²/mês, relação essa ligada diretamente a localização do imóvel (principalmente proximidade a rodovias), estado de conservação, idade, dentre outros aspectos.

Em relação ao imóvel sob análise, pode-se destacar como pontos fortes, sua localização na região central, que conta com boa infraestrutura urbana, as dimensões do terreno e seu loteamento que favorece a incorporação industrial com alto potencial construtivo, exemplo do que já ocorreu na região, e as fronteiras múltiplas para atividades comerciais.

Podem-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Densidade de Unidades por Localização:	Médio-Baixo
Quantidade de Oportunidades de Bins. Similares:	Média
Prazo de Absorção para Locação:	6 meses
Densidade de Unidades para Venda:	Médio-Baixo
Prazo de Absorção para Venda:	36 meses
Público-alvo:	Investidores de grande porte e empresas de logística.



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-1653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que se refere, é utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) e nas normas do International Valuation Standards Council (IVSC), nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 21 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas Instruções CVM nº 476/08, 496/11, 517/11, 528/12, 554/14, 577/15, 580/16 e 584/16.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar a renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo este o principal critério pelo qual os principais investidores do mercado analisam um imóvel.

Por esse método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado à uma taxa que reflete o custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inclusive a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e as despesas incluem, dos propósitos contábeis, despesas de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, no qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.



7.3 VALOR DE LICENÇA

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativas de valor do imóvel é composto por 8 (oito) elementos comparativos que compõem o Anexo – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentaram diversas características, como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e proporção de área que impossibilitam uma comparação direta acerca de seus preços unitários. Multicritério qual foi empregado o tratamento por Fatores para o estimativa de valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Localização

Com a finalidade de tratar a eventual existência de desigualdade dos sites, os preços unitários locais nos elementos comparativos e relativos a eles, foram ajustados em ICA, para a posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição dos valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, tanto quanto o de situação do imóvel, foram utilizadas Índices Determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir de escala de valores constantes na Tabela 1- Índices Locais, do Anexo VI- Tabelas para Avaliação do Anexo VI- Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I- Características da Via, II- Melhoramentos Públicos, e III- Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I- Características da Via e do Grupo II- Melhoramentos Públicos multiplicados pelos fatores constantes na tabela do Grupo I- Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação no preço dos imóveis em função da localização, nos aplicações foram apenas na parcela referente à cot-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + ((I_{LAVIA} - I_{LCOMP}) / I_{LCOMP}) \times pt$$

Onde:



Principais Fatores Transversais

LAVIA: Índice de Localização correspondente ao Imóvel Avaliado

LDDMP: Índice de Localização correspondente ao Elemento Comparativo

de Participação da parcela terreno no valor total dos imóveis.

Condições de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos, no qual se refere à área que apresentam foi utilizado a taxa de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abumehrez, publicado pela Editora Pini.

Fa = $\frac{\text{Cota do elemento comparativo}^{1/4}}{1}$ quando a diferença for inferior a 20%

(Área do avaliado)

ou,

Fa = $\frac{\text{Cota do elemento comparativo}^{1/8}}$ quando a diferença for superior a 20%

(Área do avaliado)

Valor Padrão Construtivo (V Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, esta como a do imóvel avaliado, foi utilizada a metodologia de Difficultades de Imóveis Urbanos- BAPE/SP- Versão 2007, concebida a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/76 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, reunidos na Tabela 4 da Anexo VI- Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contempla todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, decidiu-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na medida de que recomenda a própria Comissão recentemente atualizada.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação de preço dos imóveis em função do padrão de construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à construção que foi considerada de acordo com a seguinte fórmula:

$$f_{pc} = 1 + \frac{V(PADVA) - V(COMP)}{V(COMP)} \times (p)$$

Onde:



Fpci Fator Padrão Construtivo

FOCA Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliado

FOCB Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizado no estado supramencionado o critério especificado para a quantificação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Residualidade que leva em conta o obsoleto, o tipo de construtivo e acabamentos, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em décima.

K = coeficiente de Residualidade

O fator de depreciação física é obtido através de uma tabela de estado físico, na qual se encontra, nas linhas, a relação porcentual entre o estado da edificação na época de sua avaliação (E) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (E0), nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (E1), conforme as tabelas especificadas.

As tabelas acima podem ser visualizadas nas Tabelas de 5 a 7 do Anexo VI- Tabelas para Avaliação.

Levando-se em conta que o estado de conservação corrente inclui os padrões-construção, este fator foi considerado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de vendas de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + ((FOCA - FOCC) / FOCC) \times pc$$

Onde:

Fdep Fator Depreciação

FOCA Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliado

FOCC Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc Participação do valor da construção no valor total dos imóveis



7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigmática que possibilita a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Estimada	Área Estimada
Área do Local	10.000
Plano de Construção	1.000
Estado de Conservação	10
Índice Construtivo (aprox)	10
Índice de Conservação (aprox)	10
Valor de Referência	1.000
Cota parte de construção	1.000
Cota parte de terreno	1.000

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de terra, localização, plano construtivo, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo I – Tratamento por Fatores obtém-se o seguinte valor unitário básico:

Valor Unitário de Locação:

R\$ 19,00/m².mês



7.4 FAIR VALUE

A estimativa do valor de venda do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Proprietas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos Contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram utilizados contratos hipotéticos de locação à valor de mercado.

- Moguel – Contrato Vigente

As seguintes características dos contratos vigentes foram observadas:

- Locatário: Fresenius Kabi Brasil
- Área: 3.700 m²
- Início do Contrato: 20/01/2018
- Fim do Contrato: 20/06/2023
- Valor de Locação Anual¹: R\$ 79,04/m²/mês

- Locatário: Ibratic Artes Gráficas
- Área: 4.600 m²
- Início do Contrato: 20/01/2019
- Fim do Contrato: 20/10/2033
- Valor de Locação Anual¹: R\$ 18,24/m²/mês

- Locatário: Ibratic Artes Gráficas
- Área: 14.900 m²
- Início do Contrato: 20/11/2016
- Fim do Contrato: 20/10/2033

Laudo de Avaliação**HSI FII LOG I**

- Valor de Locação Atualizado*: R\$ 20,41/m²/mês
- Locatário: SICES Brasil
- Área: 25.200 m²
- Início do Contrato: 21/02/2019
- Fim do Contrato: 21/01/2025
- Valor de Locação Atualizado*: R\$ 18,70/m²/mês
- Locatário: Ativa Logística
- Área: 15.200 m²
- Início do Contrato: 21/08/2019
- Fim do Contrato: 21/07/2029
- Valor de Locação Atualizado*: R\$ 6,61/m²/mês até 02/09/2020
R\$ 16,90/m²/mês a partir de 01/10/2020

*A respeito que existe uma área vaga de R\$ 16.200 m², a qual será absorvida em até 3 meses a partir de novembro de 2020, conforme estimativa da Colliers.

*Valor Atualizado: Valor de locação informado no contrato até o mês atual.

- **Moguel – Contrato Tripartite**

Os contratos tripartites foram programados considerando-se as seguintes premissas:

- Duração do Contrato: 50 meses
- Valor de Locação: R\$ 19,06/m²/mês
- Vacância entre Contratos: 3 meses
- Probabilidade de Renovação: 75%
- Carência: 3 meses
- Crescimento Real: 1,50% ao ano



b) Despesas Operacionais Proprietas

Foram consideradas as seguintes despesas para a operação do imóvel:

- **Despesas de Manutenção**

Condôminos: R\$ 3,20/m²/ano

PTU: R\$ 0,50/m²/ano

- **Comissão de Locação**

A remuneração do trabalho decorrente imobiliária responsável pela locação do imóvel é dada pelo contrato com vigência a 1,00 aluguel.

- **Comissão de Venda**

A pedido de licitação, não foi considerado comissão de venda do ativo.

- **Reserva de Locação**

De acordo com informações passadas pelo estruturante a título de gestão de locação e de manutenção própria, de modo que este custo não impacta no fluxo de caixa do ativo.

- **Fundo de Reservação do Ativo**

O fundo de reservação do ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base no receita mensal da locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para multi-útil (as partes construtivo e estado de conservação atual).

Considerou-se para este imóvel um FRA de 100% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês da horizonte de análise.

c) Valor de Custo do Investimento

No final do fluxo de caixa foi considerado a venda hipotética da propriedade, simulando o princípio de perpetuidade, por meio de aplicação do terminal cap rate de 7,25% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido no Período (I)}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$



A taxa utilizada considera a taxa pública de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, bem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, de seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações realizadas em propriedades semelhantes.

3) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 7,50% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco de mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a taxa pública de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, bem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, de seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações realizadas em propriedades semelhantes.

7.4.2 FAIR VALUE

O Fair Value aqui é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo II.

Em números redondos:

Fair Value: R\$ 270.900.000,00

(Duzentos e setenta milhões e novecentos mil reais)



B. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado de locação: R\$ 19,06/m²/mês

Fair Value: R\$ 270.900.000,00

O Método Comparativo Direto com Fatores foi o método escolhido para ser o que melhor representa o valor do mercado para a locação do imóvel, pois é usado para comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores produzidos são, em seu todo, todos os valores do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através desta locação, o Método de Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do valor de mercado para renda, pois através dele estimou-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com imprevistos aderentes à capitalização e com os valores representativos do mercado em que se insere, sendo este principal método pelo qual os principais investidores do mercado analisam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados obtidos, neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Fair Value: R\$ 270.900.000,00

(Duzentos e setenta milhões e novecentos mil reais)

Esses valores são baseados sobre a existência de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico do Mercado.



9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com base de dados, e independente e isoladamente, sem de quaisquer vantagens ou envolvimento de profissionais responsáveis.

Este laudo é composto por 25 (vinte e cinco) folhas e 8 (oito) anexos.

São Paulo, 12 de agosto de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CHIA 0921874



Mary Lucinda Khouril, MRCIS

CAU 68744-2

Director

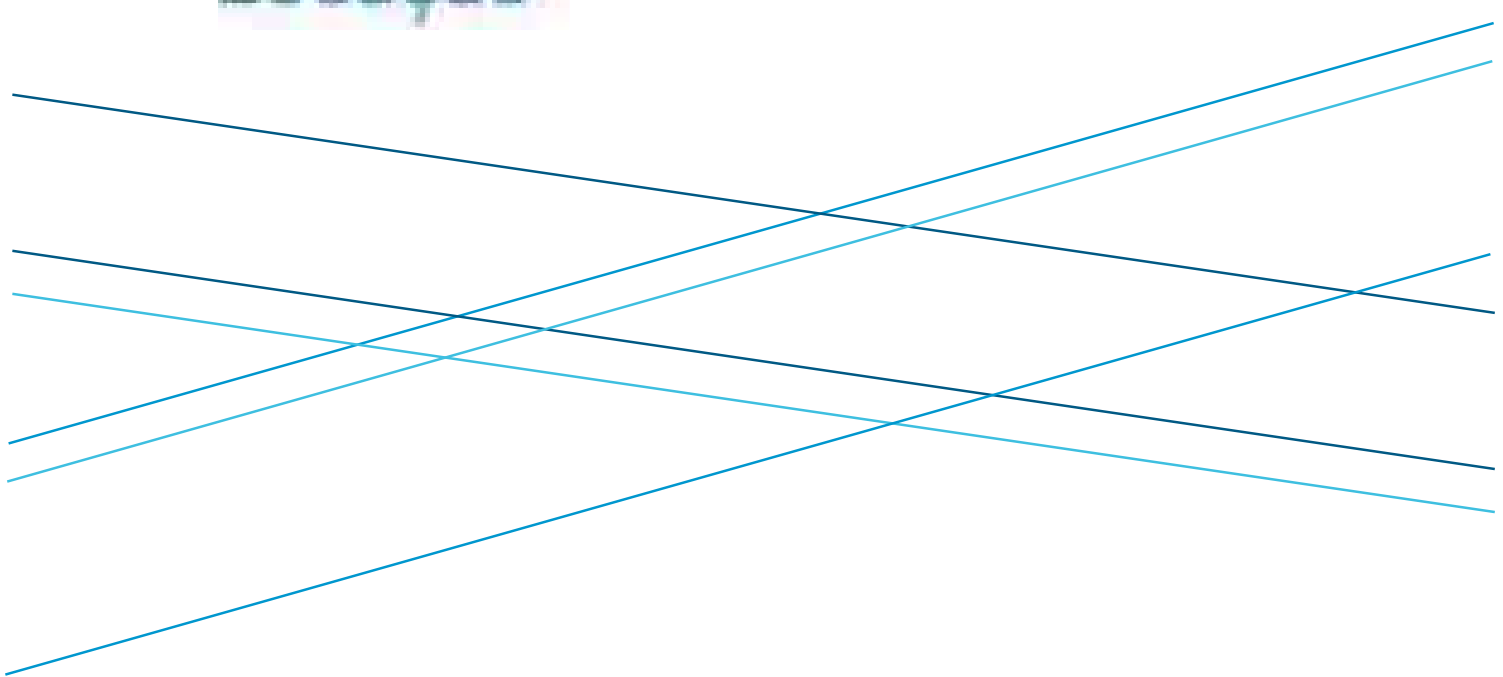




Anexo I

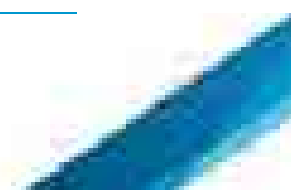
Elementos Comparativos

Locação



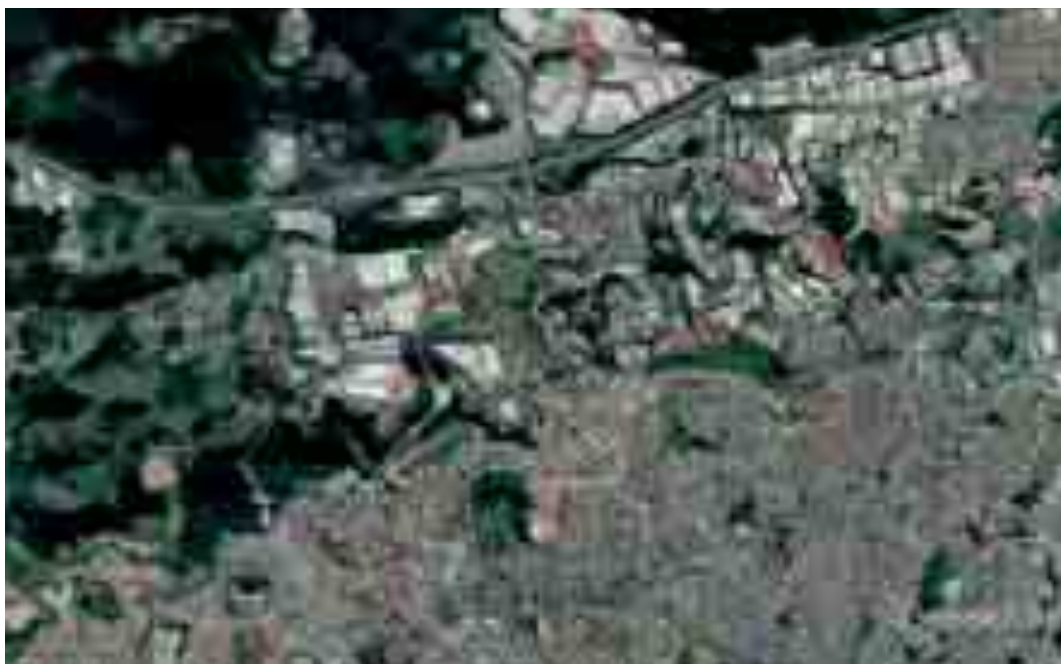
Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I





Imagens comparativas de:

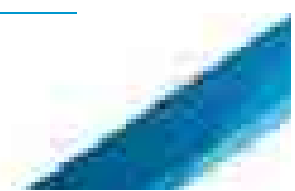
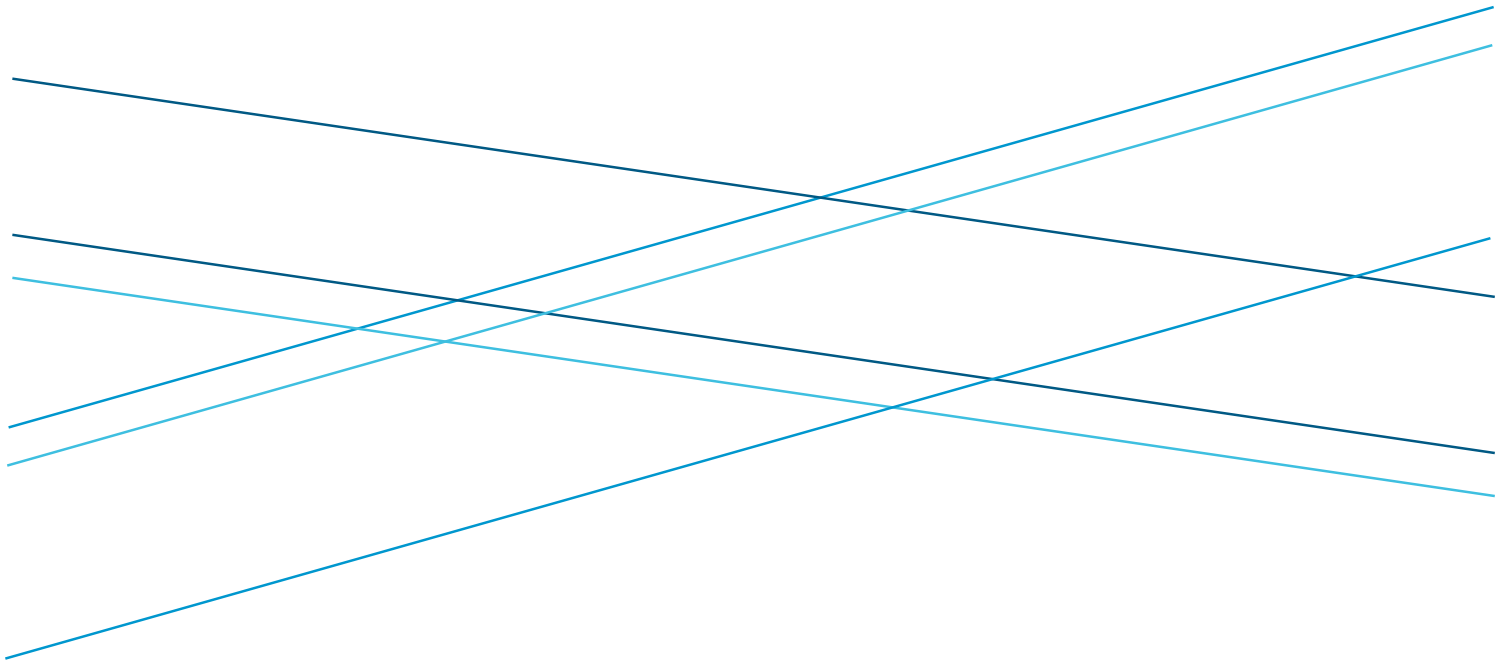




Anexo II

Tratamento por Fatores

Locação





Homogeneização dos Valores Unitários

O valor unitário homogeneizado corresponde ao valor unitário obtido por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário a Preço Físico}$$

Valor Unitário a Preço Físico	Valor Unitário a Preço Físico	Valor Unitário a Preço Físico	Valor Unitário a Preço Físico	Valor Unitário a Preço Físico	Valor Unitário a Preço Físico	Valor Unitário a Preço Físico	Valor Unitário a Preço Físico
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

(Preço de compra/valor de venda a ser utilizado e valores de ajuste de arredondamento (utilizados para a construção considerada)

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Valor dos Imóveis Homogeneizados	100,00
Total de Comparáveis	1
Média Aritmética (a) (sem ajuste)	100,00
Intervalo de Confiança de 90%	
Limite Inferior (b)	70,00
Limite Superior	130,00
Média Geométrica	
Valor dos Imóveis Homogeneizados	100,00
Total de Comparáveis	1
Média Geométrica (a) (sem ajuste)	100,00

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média calculada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculado pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Considerando-se a aplicação da teoria da população amostra de Student (número de amostras n), são identificadas os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_{\alpha/2} \cdot \frac{\sigma}{\sqrt{n}}$$

Onde:

- a. $t_{\alpha/2}$ - Tabela Crítica, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabelada Distribuição t de Student;
- σ - Desvio-padrão da amostra;
- n - Número de elementos da Amostra;

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparações	10
Número de Graus de Liberdade	9
Tabela t (t) de Student	1,833
Desvio-padrão (Desvio)	0,07
Limite Inferior (Limite)	1,000
Limite Superior (Limite)	1,070

Campo de Arbitrio

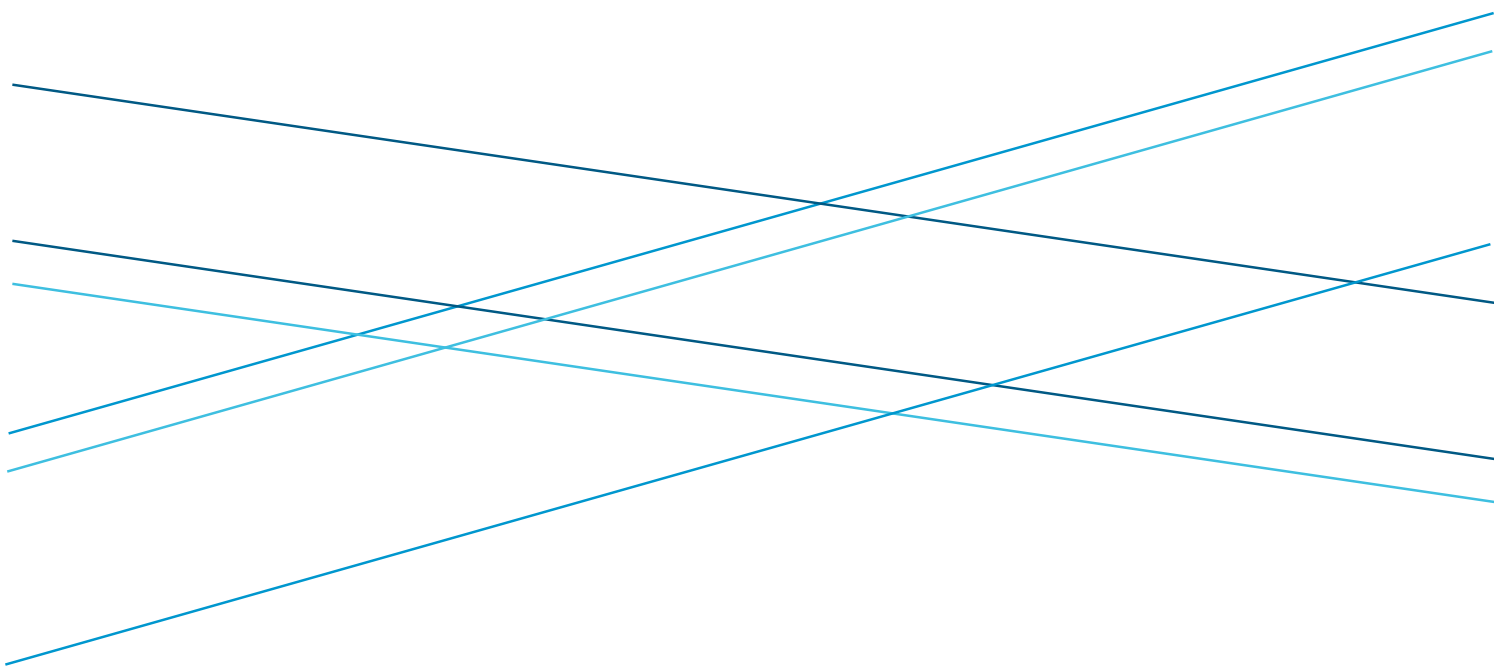
Campo de arbitrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa do resultado central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, ou quando os dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentam em estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas.”

CAMPO DE ARBITRIO	
Resultado Médio	
Limite Inferior (Limite)	1,000
Limite Superior (Limite)	1,150
Campo de Arbitrio - 15% em torno do valor	
Limite Inferior (Limite)	1,000
Limite Superior (Limite)	1,150



Anexo III

Fluxo de Caixa



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I

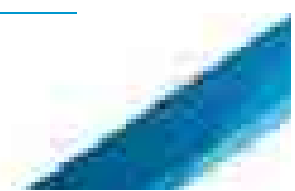
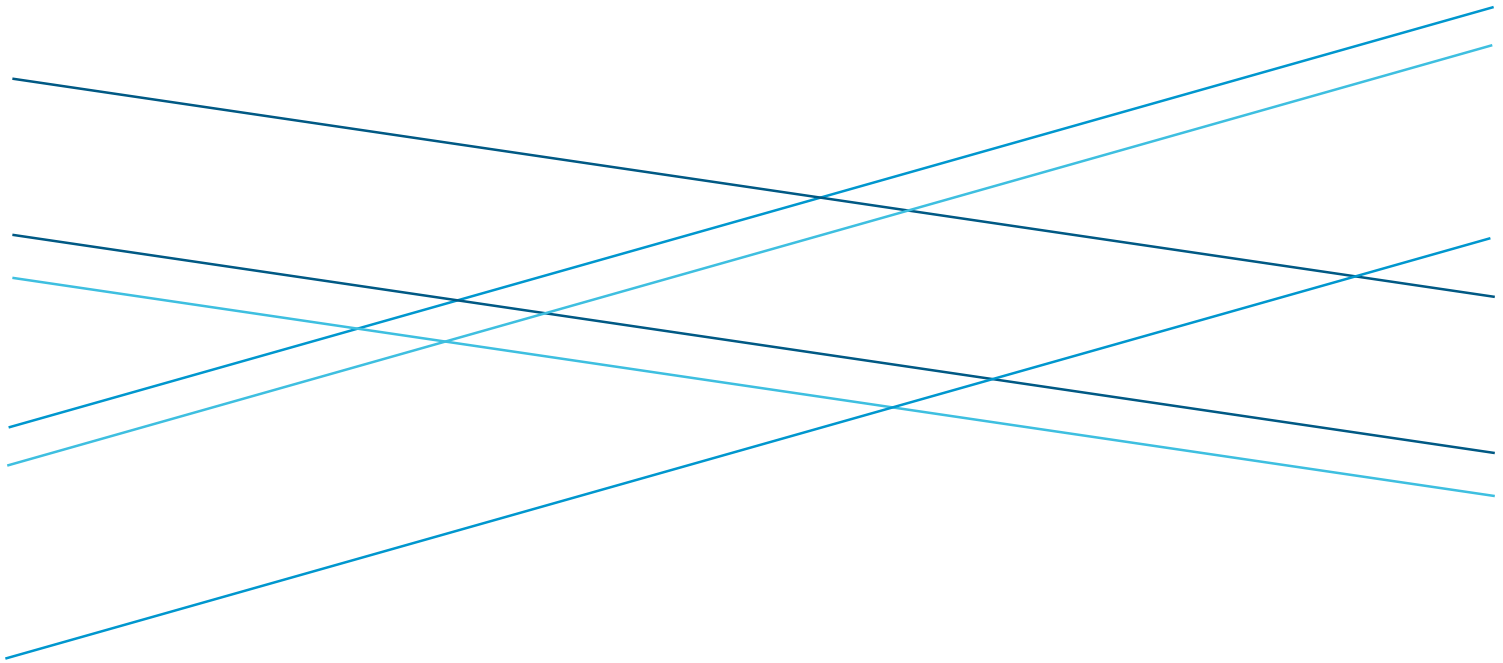


	Acab. 1	Acab. 2	Acab. 3	Acab. 4	Acab. 5	Acab. 6	Acab. 7	Acab. 8	Acab. 9	Acab. 10
<p>1. Descrição da Unidade Avaliada</p> <p>1.1. Tipo de Unidade: Apartamento</p> <p>1.2. Área Bruta Construída: 100,00 m²</p> <p>1.3. Área Útil: 80,00 m²</p> <p>1.4. Valor de Venda Estimado: R\$ 1.000.000,00</p>										
<p>2. Características da Unidade</p> <p>2.1. Localização: Rua A, nº 100, Centro, São Paulo, SP</p> <p>2.2. Condomínio: Condomínio HSI FII LOG I</p> <p>2.3. Vagas: 2 vagas de garagem</p>										
<p>3. Metodologia de Avaliação</p> <p>3.1. Método Utilizado: Método Comparativo</p> <p>3.2. Base de Dados: Banco de Imóveis de Referência</p>										
<p>4. Conclusão da Avaliação</p> <p>4.1. Valor de Avaliação: R\$ 1.000.000,00</p> <p>4.2. Observações: Imóvel bem localizado e bem acabado.</p>										



Anexo IV

Especificação da Avaliação



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NR 14 (NR 14.001-2, 2011) (ABNT) – Avaliação de Risco da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Investimento Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliativo apresenta os Grupos de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grupos de Fundamentação

Planos de Avaliação - Método Comparativo

Tabela 1 - Comparação dos Planos de Avaliação de Fundamentação Propostos

Item	Plano de Avaliação	Grupo de Fundamentação	Grupo de Precisão	Observações
1	Plano de Avaliação 1	Grupo de Fundamentação 1	Grupo de Precisão 1	
2	Plano de Avaliação 2	Grupo de Fundamentação 2	Grupo de Precisão 2	
3	Plano de Avaliação 3	Grupo de Fundamentação 3	Grupo de Precisão 3	
4	Plano de Avaliação 4	Grupo de Fundamentação 4	Grupo de Precisão 4	

Observações: 1

Tabela 2 - Comparação dos Planos de Avaliação de Precisão Propostos

Item	Grupo de Precisão	Observações
1	Grupo de Precisão 1	
2	Grupo de Precisão 2	
3	Grupo de Precisão 3	
4	Grupo de Precisão 4	

Observações: 2



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Item	Atividade	Grau III	Grau II	Grau I			
7.5.1.1	Análise operacional do Empreendimento.	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados.	x	Simplificada, com base nos indicadores operacionais.	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais.		
7.5.1.2	Análise das séries históricas empreendimento.	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses.	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses.		
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado.	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura.	x	Sintética da conjuntura.	
7.5.1.4	Taxas de desconto.	Fundamentada.		Justificada.	x	Arbitrada.	
7.5.1.5.1	Escolha do modelo.	Probabilístico.		Determinístico associado aos cenários.		Determinístico.	x
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa.	Completa.	X	Simplificada.		Rendas líquidas.	
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados.	Mínimo de 5.		Mínimo de 3.		Mínimo de 1.	x
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade.	Simulação com apresentação do comportamento gráfico.		Simulação com identificação de elasticidade por variável.		Simulação única com variação em torno de 10%.	
7.5.1.5.4	Análise de risco.	Risco fundamentado.		Risco justificado.		Risco arbitrado.	x
Número de itens			2		2		3
Pontos			6		4		3

PONTUAÇÃO 13
FUNDAMENTAÇÃO Grau II

Graus	III	II	I
Pontos	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.	no máximo 4 itens em graus inferiores ou não atendidos.	mínimo de 7 itens.





Grau de Precisão

Método de Avaliação - Método Comparativo

Tabela de Precisão	
Valor médio de imóveis de referência (R\$ mil)	1000
Valor médio de imóveis avaliados (R\$ mil)	1000
Desvio padrão	100
Índice de precisão	100%
Amplitude	10%
Grau de Precisão	100%

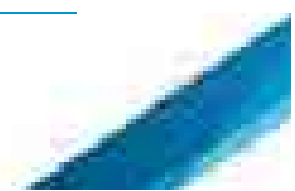
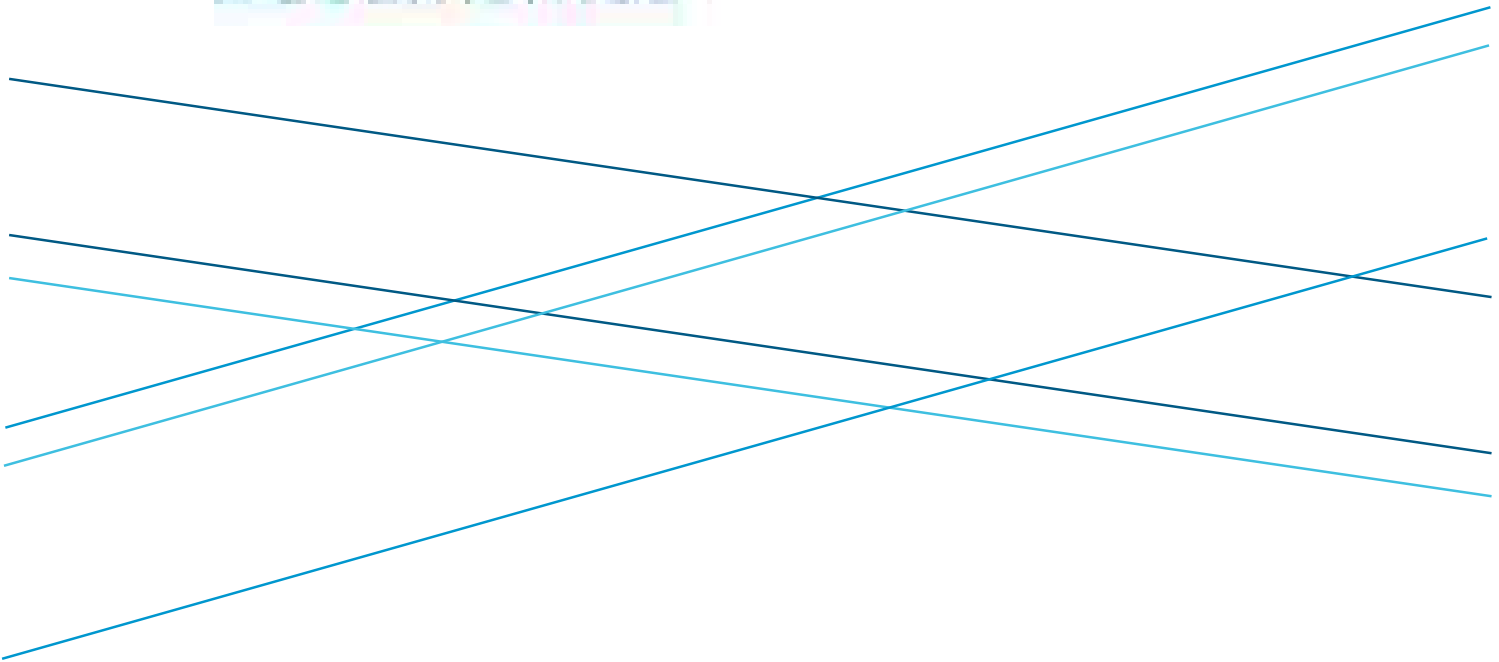
Para o Método de Capitalização de Rendimentos se aplica a operação de Grau de Precisão.





Anexo V

Documentos



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Os documentos utilizados para avaliação do imóvel foram disponibilizados pelo Cliente, conforme discriminada na seção 2 - Documentação Recebida, estando disponíveis para consulta quando necessário.

Item	Características					Observações	Valor	Valor de Referência	Valor de Mercado
	Descrição	Quantidade	Valor	Valor de Referência	Valor de Mercado				
1	Terreno	1	100,00 m²	100,00	100,00				
2	Edifício	1	100,00 m²	100,00	100,00				
3	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
4	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
5	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
6	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
7	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
8	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
9	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
10	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
11	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
12	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
13	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
14	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
15	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
16	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
17	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
18	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
19	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
20	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
21	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
22	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
23	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
24	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
25	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
26	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
27	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
28	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
29	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
30	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
31	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
32	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
33	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
34	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
35	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
36	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
37	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
38	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
39	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
40	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
41	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
42	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
43	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
44	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
45	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
46	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
47	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
48	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
49	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				
50	Imóvel	1	100,00 m²	100,00	100,00				

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I

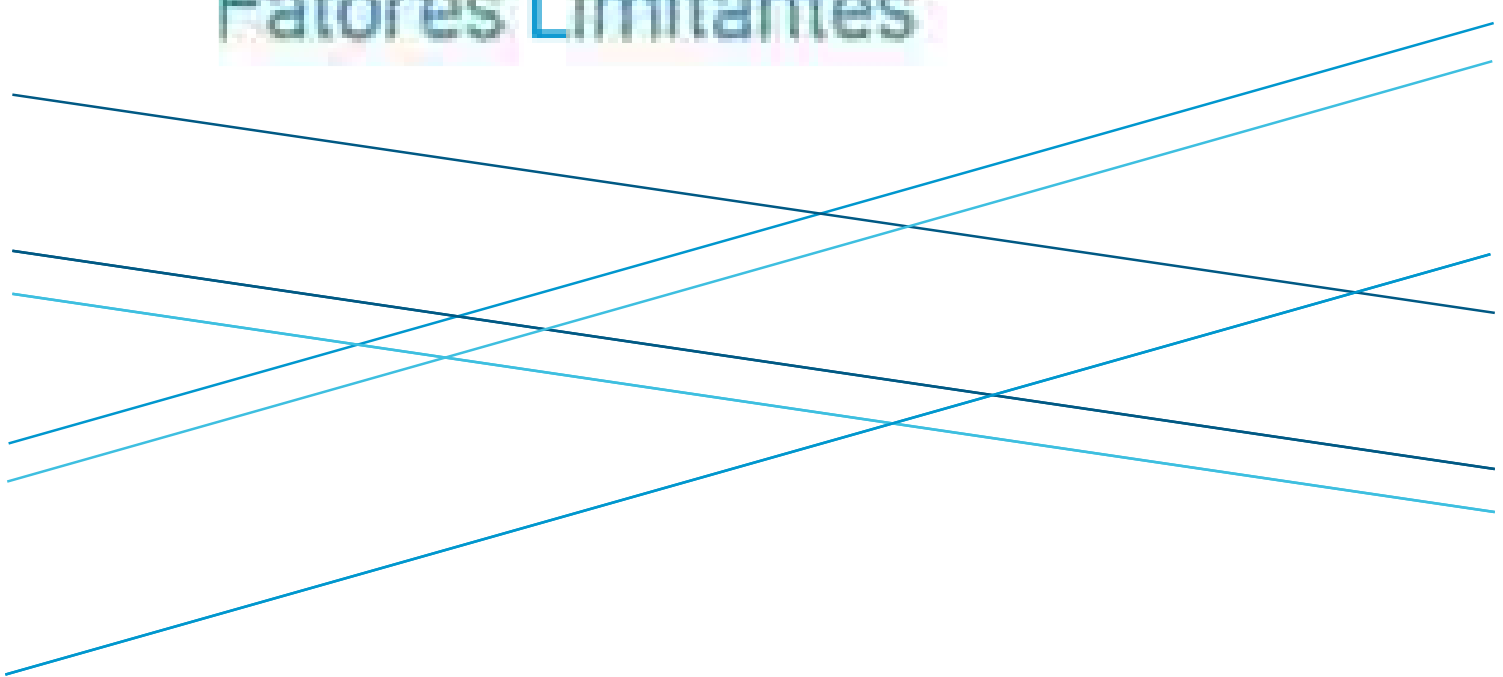


Descrição	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
Descrição	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
Componentes						
3.1 - Aluguel (R\$)	100,00	100,00	100,00			
3.2 - Outras despesas (R\$)	200,00	200,00	200,00			
Total	300,00	300,00	300,00			
Ativos						
4.1 - Imóvel (R\$)	250,00	250,00	250,00			
4.2 - Outros (R\$)	50,00	50,00	50,00			
Total	300,00	300,00	300,00			



Anexo VI

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes



Laudo de Avaliação**HSI FII LOG I**

1. Este trabalho tem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas referem-se única e exclusivamente ao imóvel e às informações fornecidas pelo CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contidos e não deve ser utilizado para outros fins, sendo este usado por outras pessoas ou entidade que não seja o CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pedido na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(a) imóvel e a situação do mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua visita.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, na total ou em parte, foi criado através de conhecimentos, habilidades e experiência adquiridos pelo COLLIERS, logo a propriedade intelectual é de COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(a) imóvel(s) analisado(s) neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de "bo-fé". Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada pela consultoria que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, exceto se realizar qualquer outro tipo de verificação acerca das dados fornecidos pelo CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou erro(s) nos dados e informações por ele fornecidas pode atuar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizadas fontes obtidas no mercado imobiliário local, as quais foram fornecidas por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são prestadas, aceitas como válidas, corretas e fornecidas de "bo-fé".
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que existe livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, entendendo que seus respectivos ônus existem corretos.
10. A COLLIERS não emita avaliações de tempo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo CLIENTE estejam corretas.

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação desta(s) imóvel(is) ou seja, investigações manuais relativas a débitos em litígios, por não integrar o escopo dos serviços aqui contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange a situação legal e/ou fiscal desta(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção(s) imóvel(is) sejam eles aparentes, visíveis ou não, nem por eventuais problemas estruturais, tipo de fundação, sendo considerado que as edificações atendem às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de solidez e de segurança.
14. Não foram levantadas possíveis anomalias, sanções ou questionamentos bem como não foram realizadas análises sanitárias, arqueológicas, de solo e de impacto ambiental relativos a esta(s) imóvel(is) em questão.
15. Não foram realizadas estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não sendo recomendada sua utilização parcialmente ou apresentada em trechos, pois, pode levar a conclusões errôneas.



Anexo VII

Tabelas para Avaliação

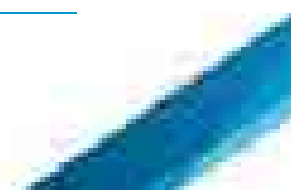
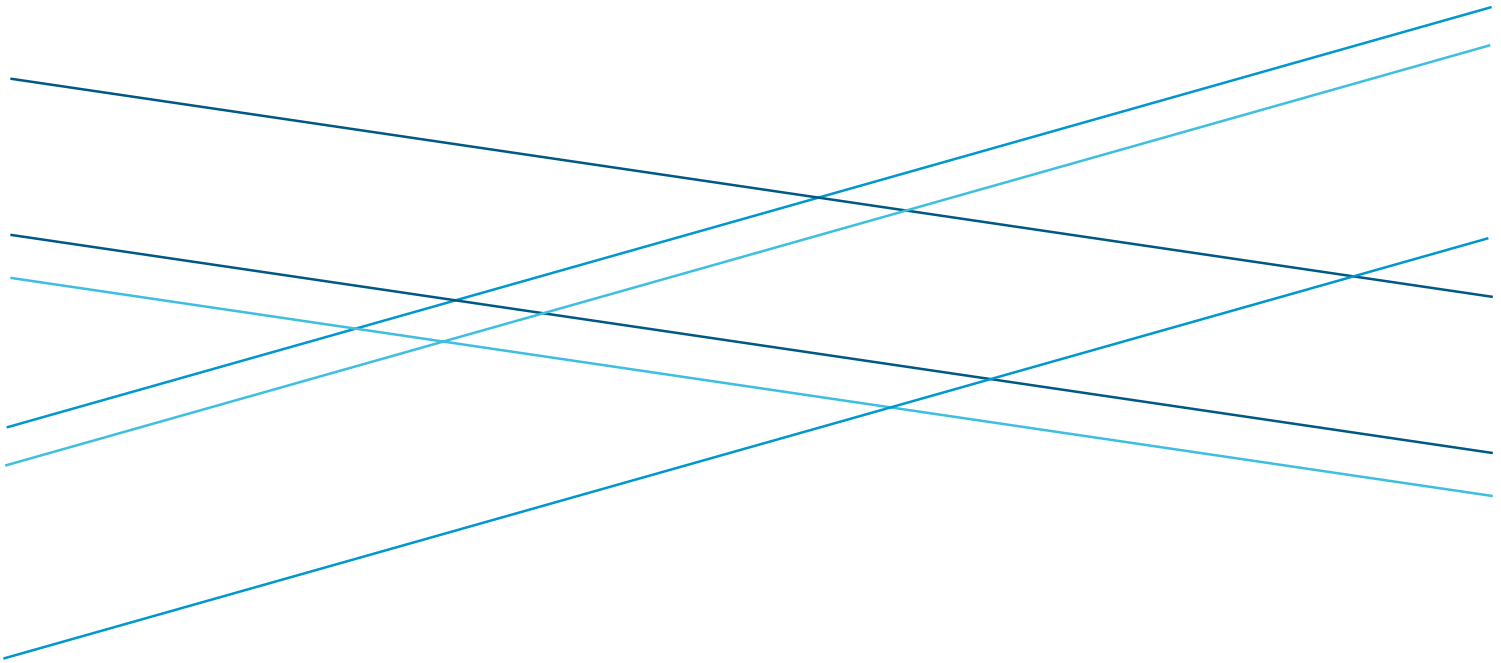




Tabela 1- Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Direção da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Menor 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

II. Infra-estrutura Pública

Infra-estrutura Pública	
Água Encanada	10
Esgoto	5
Uso Público	8
Luz Doméstica	11
Verdura	2
Óleo Canalizado	1
Óleo e Saneamento	5



Pavimentação	
Pavimento Convencional Lado	20
Pavimento Convencional de Concreto	15
Calçada de Pedra	5
Terra	0

Terminação de Coberto	
Per Látex	20
Até 100cm	15
De 100cm a 200cm	10
De 200cm a 500cm	5
Above de 500cm	0

III. Características da Ocupação

Qualidade de Edificação	
De 100% a 10%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Índice Econômico	
Índice	0,70
	0,78
	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Média-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00



Tabela 1 - Coeficiente de Utilização	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desenvolvimento, Secretaria dos Registros, Administração Federal

Tabela 2 - Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Nível da rua (sem declive)	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive superior a 20%	30%
Em declive até 10%	5%
Em declive até 20%	10%
Em declive acima de 20%	15%
Nível superior ao nível da rua até 1,00 m	-
Nível superior ao nível da rua de 1,00 m até 1,50 m	10%
Nível superior ao nível da rua de 1,50 m até 2,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Nível superior ao nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Normativa Avaliação de Imóveis/Urbanos - SARE/SP, 2011





Tabela 3 - Fatores de Consistência de Solo

Indicação	Depreciação
Terreno Alagado, Terreno Sólido	-
Terreno alagado em partes (pontuais) que impede ou dificulta o seu acesso, mas não impõe o acesso ao terreno, alagado em pontos mais alta	10%
Terreno alagado em partes (pontuais) e que impõe o acesso permanentemente às partes pontuais	30%
Terreno permanentemente alagado	60%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - BAPEL/SP, 2011

Tabela 4 - Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Terreno	Rústico	1,060	1,090	0,120
	Simples	1,132	1,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,400	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,756	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,512	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,660
	Luxo	2,880	-	-

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apresentamos com omissão	Essencial	2,600	2,810	3,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apresentamos com omissão	Essencial	2,600	2,810	3,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Fornece-se como referência	Essencial	2,600	2,780	2,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,062	2,266	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Estrutura de Investimentos	Essencial	2,600	0,780	2,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Capital	Essencial	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,980	

Grupo	Perfil de	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Colocação	Simples	3,000	3,120	0,180
	Médio	0,192	3,246	3,300
	Superior	0,312	3,456	3,600

Fonte: Valores de Estimativas de preços cotados - BAPF/SP - Junho 2017





Tabela 5 - Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Perfil de	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barracões	Rústico	5	300
	Simplex	10	300

Grupo	Perfil de	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	50	320
	Proletário	50	320
	Popular	70	320
	Simplex	70	320
	Médio	70	320
	Superior	70	320
	Fino	50	320
	Luxo	50	320

Grupo	Perfil de	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamentos com elevador	Popular	50	320
	Simplex	50	320
	Médio	50	320
	Superior	50	320
	Fino	50	320
	Luxo	50	320

Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Grupo	Produto	Nota Útil (Analis.)	Valor Residual (R)
Aparatos com microprocessador	Complexo	50	3,20
	Simples	50	3,20
	Médio	50	3,20
	Superior	50	3,20
	Fino	50	3,20
	Luxo	50	3,20

Grupo	Produto	Nota Útil (Analis.)	Valor Residual (R)
Aparatos com microprocessador	Complexo	70	3,20
	Simples	70	3,20
	Médio	50	3,20
	Superior	50	3,20
	Fino	50	3,20
	Luxo	50	3,20

Grupo	Produto	Nota Útil (Analis.)	Valor Residual (R)
Aparatos com microprocessador	Complexo	70	3,20
	Simples	70	3,20
	Médio	50	3,20
	Superior	50	3,20
	Fino	50	3,20
	Luxo	50	3,20



Carregos	Posição	Valor Unit (Anual)	Valor Mensal (R)
Sotopão	Complexo	50	3,20
	Simples	50	3,20
	Médio	80	3,20
	Superior	80	3,20

Carregos	Posição	Valor Unit (Anual)	Valor Mensal (R)
Liberdade	Simple	20	3,10
	Médio	20	3,10
	Superior	30	3,10

Fonte: Tabela de Estrutura de Salários - BAPF/SP - Versão 2017

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidocke

Índice de Risco	Índice de Estrutura de Salários (E.S.)	Coeficiente
A	Novo	2%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Remuneração de Posições Simples	6,09%
E	Remuneração de Posições Simples	16,0%
F	Entre Remuneração de Posições Simples e Intermediária	33,20%
G	Remuneração de Posições Intermediárias	52,60%
H	Entre Remuneração de Posições Intermediárias e Estrutura em Valor	75,20%
I	Estrutura em Valor	100%

Fonte: Tabela de Estrutura de Salários - BAPF/SP - Versão 2017



Laudo de Avaliação

HSI FII LOG I



Tabela 7 - Fator k

Item	Descrição	Valor	Unidade	Observações
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

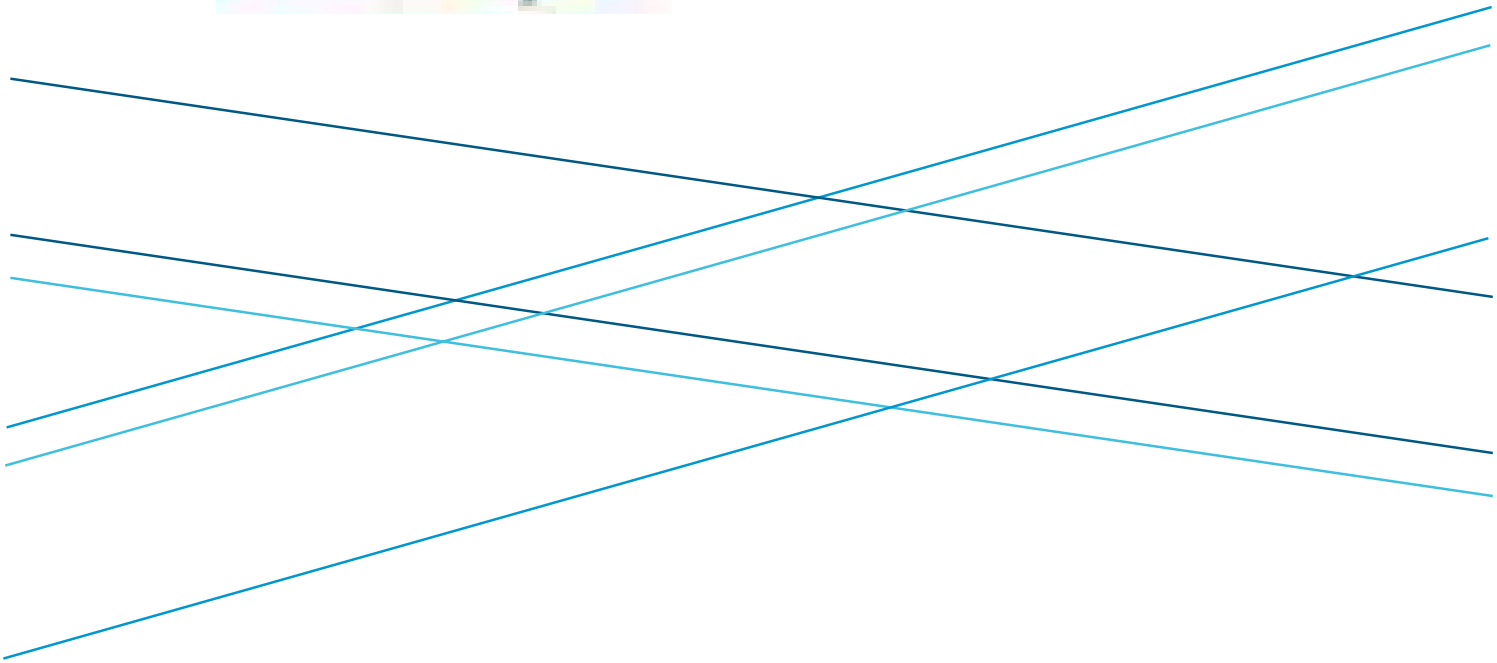
Fonte: Colliers e parte dos dados de campo (k) e (l) da tabela de Imóvel





Anexo VIII

Declaração



Laudo de Avaliação**HSI FII LOG I**

Obj: Avaliação do Imóvel na Faz. Cel. PM Nelson Tranchesi- Iapervi - SP

A Colliers International do Brasil declara que:

- De todos os dados sobre Laudo são verídicos e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão estritamente baseadas em premissas e condições históricas.
- Não há interesse atual ou futuro do imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse de envolvimento com as partes envolvidas.
- A avaliação não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou condicionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado específico nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta da Royal Institution of Chartered Surveyors- RICS, a norma brasileira NBR 14.053 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos da IBAPE-SP.
- Não houve vício de fato do imóvel.
- Possui o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de imóvel a competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica data de referência exposta no corpo e na capa deste Laudo.
- Este Laudo só terá valor se assinado pelo(s) seu(s) autor(es).