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

AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 35.765.826/0001-26

na quantidade de, inicialmente, até 4.800.000 (quatro milhões e oitocentas mil) Cotas, perfazendo um montante de, inicialmente,

R$ 480.000.000,00

(quatrocentos e oitenta milhões de reais)

Autorregulação ANBIMA

Código ISIN: BRAIECCTF009
Código de negociação na B3: AIEC11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Lajes Corporativas
Registro da Oferta Nº CVM/SRE/RFI/[-], EM [-] DE [-] DE 2020

AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ sob nº 35.765.826/0001-26 (**"Fundo"**), representado por seu administrador pela **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003 (**"Administradora"**), está realizando uma distribuição pública de, inicialmente, 4.800.000 (quatro milhões e oitocentas mil) cotas (**"Cotas"**), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("**Oferta**" ou "**Oferta Pública**" e "**Emissão**", respectivamente), com preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), não considerando o eventual exercício de Lote Adicional (**"Montante da Oferta"**). O Montante da Oferta (conforme definido neste Prospecto Preliminar), poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 960.000 (novecentas e sessenta mil) Cotas, a critério do Fundo, por meio do Gestor (conforme abaixo definido) e do Administrador e dos Coordenadores (conforme abaixo definido) ("**Lote Adicional**"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Não haverá distribuição parcial relativamente à Oferta. A Oferta Pública será realizada no Brasil, com a intermediação do **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20 ("**Coordenador Líder**") e do **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º Andar, Centro, CEP 20.031-923, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Coordenador**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Coordenadores**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM 472"**), na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM 400"**), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

A constituição do Fundo foi formalizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Solvang Fundo de Investimento Multimercado Credito Privado", celebrado pela Administradora em 18 de outubro de 2019, o qual foi registrado junto ao 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o protocolo nº 1122013, em 22 de outubro de 2019 ("**Instrumento de Constituição**"), sendo posteriormente aditado por meio do **(i)** "Instrumento Particular de Alteração do Solvang Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado", celebrado pela Administradora em 20 de dezembro de 2019, o qual foi registrado junto ao 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro sob o protocolo nº 1123752 e averbado ao protocolo nº 1122013, em 23 de dezembro de 2019, para aprovar a transformação do Fundo e aprovar a Emissão e a Oferta, bem como as respectivas alterações no Regulamento; e **(ii)** "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado pela Administradora em 03 de janeiro de 2020, o qual foi registrado junto ao 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1123950, e averbado ao protocolo nº 1123753, em 06 de janeiro de 2020, para alterar o Montante da Oferta, conforme definido abaixo, para os atuais R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), bem como a respectiva seção no Regulamento ("**Instrumentos de Aprovação da Oferta**"). A versão vigente do regulamento do Fundo foi aprovada pelo Ato do Administrador, celebrado pela Administradora em 12 de janeiro de 2020, o qual aprovou a versão vigente do Regulamento do Fundo ("**Regulamento**" e "**Instrumento Particular de Alteração**", respectivamente).

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

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor. 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 mesmo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; **(ii)** as respectivas 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.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta (conforme definidos neste Prospecto), da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais (**"Procedimento de Alocação de Ordens"**). Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas. O investimento nas 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 100 deste Prospecto.

A carteira do Fundo é gerida pela **AI REAL ESTATE ADMINISTRADORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre B, cj. 802, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ sob o nº 13.189.560/0001-88, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.838, de 25 de julho de 2011 (**"Gestor"**).

O FUNDO ESTÁ REGISTRADO NA CVM SOB O Nº 0320005.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 6 DE JANEIRO DE 2020, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" ("CÓDIGO ANBIMA"), VIGENTE DESDE 23 DE MAIO DE 2019.

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

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

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

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

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

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA 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 PRELIMINAR, NA PÁGINA 85 DESTE PROSPECTO.

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

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

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

COORDENADOR LÍDER

Safra Investment Bank

COORDENADOR

BB INVESTIMENTOS

ADMINISTRADOR

MODAL

GESTOR

AUTONOMY INVESTIMENTOS

A data deste Prospecto Preliminar é 13 de fevereiro de 2020

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES 5

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA 19

3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA 33

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA 37

Características da Oferta 39

A Oferta 39

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas 39

Quantidade de Cotas da Oferta *39*

Lote Adicional *39*

Regime de distribuição das Cotas *39*

Preço por Cota *39*

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo *40*

Vantagens, restrições, direitos e características das Cotas *40*

Público Alvo da Oferta *40*

Destinação dos Recursos *41*

Descrição dos Ativos Alvo da Oferta *42*

Plano de Distribuição *49*

Pedido de Reserva *51*

Período de Reserva *51*

Pessoas Vinculadas *51*

Procedimento de Alocação de Ordens *51*

Oferta Não Institucional *52*

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional *53*

Oferta Institucional *54*

Critério de Colocação da Oferta Institucional *54*

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional *54*

Alocação e Liquidação da Oferta *55*

Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas *55*

Breve Histórico do Coordenador Líder *56*

Breve Histórico do Coordenador *56*

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta *57*

Inadequação de Investimento *58*

Liquidação da Oferta *59*

Negociação no mercado secundário *59*

Contrato de Distribuição 59

Instituições Participantes da Oferta *62*

Demonstrativo dos Custos da Oferta 63

Cronograma Indicativo da Oferta 64

Outras informações 64

5. SUMÁRIO DO FUNDO 67

Base Legal *69*

Público Alvo do Fundo *69*

Objetivo *69*

Duração *69*

Política de Investimento *69*

Administração, Escrituração e Custódia *70*
Breve Histórico da Administradora *70*
Gestão *71*
Breve Histórico do Gestor *71*
História do Gestor *71*
A visão Autonomy *71*
Sumário da experiência profissional do Gestor *73*
Governança do Investimento e Performance *74*
Legado *75*
Cenário Macroeconômico Favorável *75*
Taxa de Administração *78*
Taxa de Gestão *78*
Taxa de Performance: *79*
Substituição da Administradora *79*
Vigências e Hipóteses de Rescisão do Contrato de Gestão *79*
Características das Cotas *80*
Taxa de ingresso e de saída *80*
Demonstrações financeiras e auditoria *80*
Assembleia Geral de Cotistas *81*
Encargos do Fundo *81*
Política de distribuição de resultados *82*
Dissolução e Liquidação do Fundo *82*
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo *83*
Principais Fatores de Risco do Fundo *83*

6. FATORES DE RISCO **85**
Riscos Institucionais **87**
Riscos de mercado. **87**
Fatores macroeconômicos relevantes *87*
Demais riscos macroeconômicos *88*
Risco de crédito **88**
Riscos relacionados à liquidez **88**
Risco da marcação a mercado **88**
Riscos tributários **88**
Riscos Regulatórios **89**
Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93 ..... **89**
Riscos de alterações nas práticas contábeis **89**
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas **89**
Risco jurídico **90**
Risco de decisões judiciais desfavoráveis **90**
Risco de desempenho passado **90**
Risco decorrente de alterações do Regulamento **90**
Risco de diluição **90**
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação **90**
Riscos de prazo **90**
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários **90**
Risco de Aumento dos Custos de Construção **90**
Risco de concentração da carteira do Fundo **91**

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos **91**
Risco de desenquadramento passivo involuntário **91**
Risco de disponibilidade de caixa **91**
Risco relativo à concentração e pulverização **91**
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários **91**
Risco operacional **92**
Risco de conflito de interesse **92**
Risco de não aprovação de conflito de interesses **92**
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções **93**
Risco de governança **93**
Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil **93**
Risco de desapropriação **93**
Risco relativo às novas emissões **93**
Risco de restrição na negociação **93**
Risco de substituição do Gestor **93**
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento **94**
Risco relativo à não substituição da Administradora ou do Gestor **94**
Risco de uso de derivativos **94**
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento **94**
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor **95**
Riscos relativos ao setor imobiliário **95**
Risco imobiliário *95*
Risco de regularidade dos imóveis *95*
Risco de sinistro *95*
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público *95*
Risco do incorporador/construtor *95*
Risco de vacância *95*
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior *95*
Riscos ambientais *95*
Risco de não aprovação de licenças necessárias ao funcionamento de imóveis *96*
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis *96*
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento *97*
Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários. *97*
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário *97*
Risco de despesas extraordinárias *97*
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários **98**
Não existência de garantia de eliminação de riscos **98**
Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido **98**
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital **98**
Risco Relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo **98**
Risco do processo de aquisição dos ativos alvo da oferta **98**
Riscos referentes à aquisição dos ativos alvo da Oferta **98**
Risco da não aquisição dos ativos alvo da Oferta *98*
Riscos relacionados aos eventuais e débitos passivos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo *99*

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel *99*
Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos ativos alvo da Oferta *99*
Riscos relacionados à aquisição de imóveis *99*
Riscos relativos à Oferta. **99**
Risco de falha de liquidação pelos Investidores *99*
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta *99*
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta *100*
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos da Oferta *100*
Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais *100*
Demais riscos **100**
Informações contidas neste Prospecto Preliminar **100**

7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO **101**

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo *103*
Tributação aplicável ao Fundo *103*
IR *103*
IOF/Títulos *103*
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo *104*
IOF/Títulos *104*
IOF/Câmbio *104*

8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA **105**

Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder *107*
Relacionamento da Administradora com o Coordenador *107*
Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente *107*
Relacionamento da Administradora com o Gestor *107*
Relacionamento da Administradora com o Custodiante *107*
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor *108*
Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante *108*
Relacionamento do Coordenador Líder com o Coordenador *108*
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente *108*
Relacionamento do Gestor com o Coordenador *108*
Relacionamento do Gestor com o Custodiante *108*
Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente *108*
Relacionamento do Coordenador com o Auditor Independente *109*
Relacionamento do Coordenador com o Custodiante *109*

9. ANEXOS **111**

Anexo I - Instrumento de Constituição do Fundo 113
Anexo II - Regulamento vigente do Fundo e Instrumento Particular de Alteração do Regulamento 151
Anexo III - Instrumentos de Aprovação da Oferta 183
Anexo IV - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 251
Anexo V - Declaração da Administradora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 255
Anexo VI - Estudo de Viabilidade 259
Anexo VII - Procuração de Conflito de Interesses 279
Anexo VIII – Laudos de Avaliação 285

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

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

Administradora	**MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da Administradora, 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 dos Coordenadores, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Apresentações para Potenciais Investidores	Apresentações para potenciais investidores (*Roadshow* e/ou *one-on-ones*), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta.
Assembleia de Conflito de Interesses	Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada pela Administradora após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, para deliberar especificamente sobre a aquisição pelo Fundo de 20.020.184 quotas da SPE AI Ltda., correspondentes a 100% do capital social da SPE AI Ltda., no valor patrimonial, em 31 de dezembro de 2019, de R$463.277.000,00, das quais 252.597 quotas são atualmente detidas pelo Roberto Miranda de Lima, 896.558 quotas pelo Robert Charles Gibbins, 8.482.120 quotas pela Autonomy Capital One Sàrl, 7.164.019 quotas pela Autonomy Capital Two Sàrl e 3.224.890 quotas pela Autonomy Brazil Sàrl indivíduos e sociedades integrantes do mesmo grupo econômico do Gestor, sendo a SPE AI Ltda. detentora dos Ativos Alvo da Oferta. Ressaltamos que a aprovação acima, por se tratar de transação com partes relacionadas ao Gestor, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, *caput* e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses. Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

	A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do *website:* https://light.alfm.adv.br/pesquisas/48/ A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VII e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição. **A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição e no link https://light.alfm.adv.br/pesquisas/48/, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.** **A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, Botafogo, Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, A/C "Revogação Procuração FII Autonomy" ou (ii) digitalmente, mediante envio de email para assembleia@modal.com.br, com o assunto "Revogação Procuração FII Autonomy".** Não obstante, a Administradora e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor, como ressaltado acima. **Para maiores informações, vide a seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos" na página 41 deste Prospecto Preliminar e o fator de risco "Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses" conforme página 92 deste Prospecto Preliminar.**
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Alvo	Significam o Imóvel A e o Imóvel B, ambos integralmente detidos pela SPE AI Ltda., quando referidos em conjunto.
Ativos Financeiros	(i) Letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI; (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras que tenham classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; e (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.
Ativos Imobiliários	Os ativos que deverão ser preponderantemente – entendendo-se por preponderantemente, ao mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo – investidos pelo Fundo, quais sejam: (a) propriedade direta ou quaisquer direitos reais sobre Imóveis; e/ou (b) aquisição de (1) ações ou quotas de SPE, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; (2) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e

	certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; (3) cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis, de forma direta ou indireta; e (4) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis.
Auditor Independente	KPMG Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar, Torre A, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
Aviso ao Mercado	O aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição das Cotas da Oferta pelo Investidor.
CARF	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Comissionamento	Comissionamento devido aos Coordenadores como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta.
Contrato de Distribuição	*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII*, celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, os Coordenadores e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Contrato de Formador de Mercado	*Contrato de Prestação de Serviços de Formador de Mercado*, que poderá ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, o Gestor e o Formador de Mercado, quando da contratação do Formador de Mercado
Contrato de Gestão	*"Contrato de Consultoria Imobiliária e Gestão de Carteira de Fundo de Investimento",* celebrado entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.

Coordenador	**BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, 105, 37º Andar, Centro, CEP 20.031-923, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30
Coordenador Líder	**BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20.
Coordenadores	Coordenador Líder e Coordenador.
Cotas	As cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do patrimônio líquido do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional (seja este percentual igual ou superior a 20% (vinte por cento), as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas por meio de divisão igualitária e sucessiva das Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade de Cotas prioritariamente destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Cotas. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em valor inferior ao montante indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir o valor equivalente ao montante de Cotas desejado, conforme indicado no Pedido de Reserva. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva. No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados, conforme previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Pedido de Reserva", na página 51 do Prospecto Preliminar.

	Os Investidores deverão realizar o pagamento e a integralização das Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	**BANCO MODAL S.A.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ nº 30.723.886/0001-62.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 64 deste Prospecto Preliminar. Caso haja problema operacional, a liquidação física e a liquidação financeira da Oferta poderão ocorrer em mais de uma data.
Decreto nº 6.306/07	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.
DDA	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado do Rio de Janeiro ou na Cidade do Rio de Janeiro e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Distribuição Parcial	Não haverá a possibilidade de distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta.
Emissão ou 1ª Emissão	A presente 1ª emissão de 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	É o Custodiante.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pela Cushman & Wakefiled para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme Anexo VI, deste Prospecto.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
Formador de Mercado	Poderá ser contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
Fundo	**AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 35.765.826/0001-26.
Gestor	**AI REAL ESTATE ADMINISTRADORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre B, cj. 802, Vila Gertrudes, inscrito no CNPJ nº 13.189.560/0001-88, devidamente autorizado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.838, de 25 de julho de 2011.

Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
Imóveis	Nos termos do Regulamento, os bens imóveis comerciais construídos e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais construídos destinados a escritório, que sejam localizados no território nacional, para locação ou arrendamento com possibilidade de alienação.
Imóvel A	O empreendimento imobiliário denominado "Diamond Tower – Torre D, Rochaverá Corporate Towers", localizado na Avenida das Nações Unidas nº 14.171, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito sob as matrículas nº 214.458, 214.459, 214.460, 214.461, 214.462, 214.463, 214.464, 214.465, 214.466 e 214.467, do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, Estado de São Paulo.
Imóvel B	O empreendimento imobiliário denominado "Standard Building", localizado na Av. Presidente Wilson nº 118, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrito sob a matrícula nº 39.273, do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 384	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 494	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 505	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrumento de Constituição	*"Instrumento Particular de Constituição do Solvang Fundo de Investimento Multimercado Credito Privado"*, celebrado pela Administradora em 18 de outubro de 2019, o qual foi registrado junto ao 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o protocolo nº 1122013, em 22de outubro de 2019.
Instrumentos de Aprovação da Oferta	Significam, em conjunto: **(i)** o "*Instrumento Particular de Alteração do Solvang Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado*", datado de 20 de dezembro de 2019, o qual foi registrado junto ao 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro sob o protocolo nº 1123752 e averbado ao protocolo nº 1122013, em 23 de dezembro de 2019, e **(ii)** o "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", celebrado pela Administradora em 03 de janeiro de 2020, o qual foi registrado junto ao 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1123950, e averbado ao protocolo nº 1123753, em 06 de janeiro de 2020.
Instrumento Particular de Alteração	"Ato do Administrador", celebrado pela Administradora em 12 de fevereiro de 2020, o qual aprovou a versão vigente do Regulamento do Fundo.

Investidores	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
Investidores Institucionais	Pessoas físicas que coloquem ordem de investimento superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), bem como pessoas jurídicas, além de 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.
Investidores Não Institucionais	Pessoas físicas, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo e em montante individual ou agregado, igual ou inferior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais).
Investimento Mínimo	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor.
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.
IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
ISS	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
Justa Causa	Para fins da destituição do Gestor por meio da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Contrato de Gestão, significa: (i) uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos do Regulamento; (ii) qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra o Gestor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o Gestor relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar, e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	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.

Lote Adicional	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até 960.000 (novecentas e sessenta) Cotas, quantidade essa que poderá ser acrescida ao Montante da Oferta, nos mesmos termos e condições deste Prospecto Preliminar e do Contrato de Distribuição, a critério do Fundo, por meio do Gestor; da Administradora e dos Coordenadores, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e do Coordenador.
Montante da Oferta	Montante de, inicialmente, até R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), correspondente a, inicialmente, até 4.800.000 (quatro milhões e oitocentas mil) Cotas, não considerando o eventual exercício da faculdade do Lote Adicional.
Oferta ou Oferta Pública	A presente oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva, indicando, dentre outras informações o valor equivalente ao montante de Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo e o montante máximo, individual ou agregado de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. No mínimo, 960.000 (novecentos e sessenta mil) Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta (sem considerar as Cotas emitidas em função do exercício da faculdade do Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.
Outros Ativos	Significam: (i) letras de crédito imobiliário, (ii) letras hipotecárias; (iii) letras imobiliárias garantidas; e (iv) certificados de recebíveis imobiliários, nesse último caso, observado o limite de até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Participantes Especiais	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Cotas junto aos Investidores, as quais deverão celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.
Pedido de Reserva	Pedido de reserva das Cotas formalizado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, em montante individual ou agregado de até R$1.000.000,00 (um milhão de reais), junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos pedidos de reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo pedido de reserva será totalmente cancelado. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, o valor equivalente ao montante de Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.
Período de Reserva	O período compreendido entre os dias 21 de fevereiro de 2020 e 20 de março de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 64 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Reserva.
Período de Subscrição	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 Ligadas	Significam (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, do Gestor ou consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, do Gestor ou consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.
Pessoas Vinculadas	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, da Administradora, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, da Administradora, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora, ao Gestor

	ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta, sendo que para estas últimas desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, sendo que para estas últimas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.
PIS	Contribuição para o Programa de Integração Social.
Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição", na página 49 deste Prospecto Preliminar.
Política de Investimento do Fundo	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V do Regulamento e na Seção "Sumário do Fundo - Política de Investimento", na página 69 deste Prospecto Preliminar.
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: http://www.airealestate.com.br/.
Preço por Cota	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R$ 100,00 (cem reais), o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Procedimento de Alocação de Ordens	O procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional, conforme descrito na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Lote Procedimento de Alocação de Ordens" na página 51 deste Prospecto Preliminar.
Procuração de Conflito de Interesse	Procurações outorgadas voluntariamente pelos Investidores, com poderes específicos para às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas indicadas representá-los e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada após a liquidação da Oferta e a disponibilização do Anúncio de Encerramento, que deliberar especificamente sobre a aquisição pelo Fundo de 20.020.184 quotas da SPE AI Ltda., correspondentes a 100% do capital social da SPE

AI Ltda., no valor patrimonial, em 31 de dezembro de 2019, de R$463.277.000,00, das quais 252.597 quotas são atualmente detidas pelo Roberto Miranda de Lima, 896.558 quotas pelo Robert Charles Gibbins, 8.482.120 quotas pela Autonomy Capital One Sàrl, 7.164.019 quotas pela Autonomy Capital Two Sàrl e 3.224.890 quotas pela Autonomy Brazil Sàrl indivíduos e sociedades integrantes do mesmo grupo econômico do Gestor, sendo a SPE AI Ltda. detentora dos Ativos Alvo da Oferta.

Ressaltamos que a aprovação acima, por se tratar de transação com partes relacionadas ao Gestor, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, *caput* e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do *website:* https://light.alfm.adv.br/pesquisas/48/

A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VII e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição e no link https://light.alfm.adv.br/pesquisas/48/, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, Botafogo, Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, A/C "Revogação Procuração FII Autonomy" ou (ii) digitalmente, mediante envio de email para assembleia@modal.com.br, com o assunto "Revogação Procuração FII Autonomy".

Não obstante, a Administradora e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor, como ressaltado acima.
Para maiores informações, vide a seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos" na página 41 deste Prospecto Preliminar e o fator de risco "Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses" conforme página 89 deste Prospecto Preliminar.

Prospecto Definitivo	O prospecto definitivo da Oferta.
Prospecto Preliminar	Este prospecto preliminar da Oferta.
Prospecto	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado pelo Instrumento de Constituição e alterado pelo IPA, sendo essa a versão do regulamento em vigor.
SPE	Sociedades de propósito específico.
SPE AI Ltda.	É a Autonomy Investimentos Ltda., sociedade limitada constituída no Brasil, inscrita no CNPJ sob o nº 07.689.403/0001-39, com sede na Av. das Nações Unidas, 14.171 – Rochaverá Corporate Towers – Marble Tower 8º andar - Conjunto 802, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, cujas cotas poderão ser adquiridas pelo Fundo, sujeitas à aprovação no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, e quem detém a titularidade do Imóvel A e do Imóvel B, ambos Ativos Alvo do Fundo, conforme descrito na seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 41 deste Prospecto Preliminar.
Taxa de Administração	A taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos do Regulamento, que compreende, além da remuneração devida à Administradora, toda a remuneração pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo A Taxa de Administração será de 0,15% (quinze centésimos por cento) incidente sobre (i) o valor de mercado caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste parágrafo. Para maiores informações, vide a seção "Sumário do Fundo – Taxa de Administração", na página 78 deste Prospecto Preliminar.
Taxa de Gestão	A taxa de gestão a ser paga pelo Fundo ao Gestor, nos termos do Regulamento, equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, sobre (i) o 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 imobiliário, ou (ii) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste parágrafo. Conforme previsto no Contrato de Gestão, por liberalidade do Gestor, esse concederá às Cotas da Emissão, um desconto parcial no valor da Taxa de Gestão que lhe é devida pela prestação de serviços até o 18º (décimo oitavo) mês após a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo. O desconto será de: (i) 75% (setenta e cinco por cento) do 1º (primeiro) mês ao 6º (sexto) mês a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, e (ii) 50% (cinquenta por cento) do 7º (sétimo) mês ao 18º (décimo oitavo) mês a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas. Para mais informações, vide a seção "Sumário do Fundo – Taxa de Gestão", na página 78 deste Prospecto Preliminar
Taxa de Performance	A taxa de performance paga pelo Fundo ao Gestor, nos termos do Regulamento, conforme descrita na Seção "Sumário do Fundo – Taxa de Performance", na página 79 deste Prospecto Preliminar.

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 85 a 100 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Administradora	Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificado.
Gestor	AI Real Estate Administradora de Valores Mobiliários Ltda., acima qualificado.
Coordenador Líder	Banco J. Safra S.A., acima qualificado.
Coordenador	BB- Banco de Investimento S.A., acima qualificado.
Participantes Especiais	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Cotas junto aos Investidores, as quais deverão celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.
Custodiante	Banco Modal S.A., acima qualificado.
Escriturador	Banco Modal S.A., acima qualificado.
Autorização	A constituição do Fundo e a realização da Emissão e da Oferta foram aprovadas pela Administradora, por meio dos Instrumentos de Aprovação da Oferta.
Montante da Oferta	O montante de, inicialmente, R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R$ 100,00 (cem reais) por Cota e não considerando o eventual exercício de Lote Adicional. O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais, nos termos do § 2º do artigo 14, da Instrução CVM 400.
Quantidade de Cotas da Oferta	O montante de, inicialmente, 4.800.000 (quatro milhões e oitocentas mil) Cotas, não considerando o eventual exercício de Lote Adicional.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos Recursos	Considerando a captação do Montante da Oferta e sujeito à aprovação da deliberação em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, conforme definido acima, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 63 deste Prospecto Preliminar), serão destinados, sem ordem de prioridade, para: (i) aquisição de ações ou quotas da SPE AI Ltda., proprietária da fração ideal correspondente a 100% do Imóvel A, e da fração ideal correspondente a 100% do Imóvel B; e (ii) aquisição de Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor.

	Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, sobre as características do Imóvel A e do Imóvel B, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 41 deste Prospecto Preliminar.
Vantagens, restrições, direitos e características 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 do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Administradora, nos termos do item 9.5.1 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 item 9.6 do Regulamento, poderão ou não, conforme deliberado, conferir aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas Cotas, 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 Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.
Preço por Cota	R$ 100,00 (cem reais) por Cota, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Número de classes e séries	Classe e série únicas.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Público Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. Não obstante o previsto acima, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento. Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 54 deste Prospecto Preliminar.

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

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

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

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 Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição" na página 49 deste Prospecto Preliminar.

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva, em montante individual ou agregado de até R$1.000.000,00 (um milhão de reais), realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que primeiro forem apresentados à B3 e os demais serão cancelados e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos pedidos de reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo pedido de reserva será totalmente cancelado. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, o valor equivalente ao montante de Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 21 de fevereiro de 2020 e 20 de março de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 64 deste Prospecto Preliminar.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i)

controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, da Administradora, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta sendo que para estas últimas desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta sendo que para estas últimas desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional, conforme descrito na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Procedimento de Alocação de Ordens" na página 51 deste Prospecto Preliminar.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 100 DESTE PROSPECTO.**

Investimento Mínimo	10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor.
Oferta Não Institucional	No mínimo, 960.000 (novecentas e sessenta mil) Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta (sem considerar as Cotas emitidas em função do exercício da faculdade do Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas. Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverá realizar a reserva de 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 por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que primeiro forem apresentados a B3 e os demais serão cancelados. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins do montante de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo e o montante máximo, individual ou agregado de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), os procedimentos e normas de liquidação da B3 e as disposições previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional" na página 52 deste Prospecto Preliminar. 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 titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional (seja este percentual igual ou superior a 20% (vinte por cento, e considerando que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar este percentual até o limite máximo do Montante da Oferta), as Cotas destinadas à

	Oferta Não Institucional serão rateadas por meio de divisão igualitária e sucessiva das Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade de Cotas prioritariamente destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Cotas. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em valor inferior ao montante indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir o valor equivalente ao montante de Cotas desejado, conforme indicado no Pedido de Reserva. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade prioritariamente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva. No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados, conforme previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Pedido de Reserva", na página 51 do Prospecto Preliminar. Os Investidores deverão realizar o pagamento e a integralização das Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento e os procedimentos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional" na página 54 deste Prospecto Preliminar.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "**Oferta**" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

	Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 100 DESTE PROSPECTO.**
Período de Subscrição	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 Cotas	Poderá ser contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário, mediante a contratação do Formador de Mercado, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste 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, observados os Critérios de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente. Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disso, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta. Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito. A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, e que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes

à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante da Oferta, a Oferta será cancelada e o Fundo deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas

A subscrição e integralização de cada uma das Cotas será realizada mediante assinatura do Boletim de Subscrição e pagamento, em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, do Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e o Critério de Colocação da Oferta Institucional e Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados o Critério de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional conforme a Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 53 deste Prospecto, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 54 deste Prospecto, respectivamente.

A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável.

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

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, essa será cancelada. Nessa hipótese, a Administradora deverá, imediatamente, (i) devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo,

	calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, e (ii) proceder à liquidação do Fundo. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.
Negociação	As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do DDA, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas. Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação), que será posteriormente informada aos Investidores.
Taxa de ingresso e de saída	Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da

Administradora e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e 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 as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

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. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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

Inadequação de investimento	O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", na página 85 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas**. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**
Fatores de Risco	**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 85 A 100 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto à Administradora, 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 64 deste Prospecto Preliminar.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administradora	**MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501 CEP 22.250-040, Rio de Janeiro - RJ At.: Fabricio Andrade de Sá Tel.: (21) 3035-4300 E-mail: corporate@modal.com.br *Website*: https://www.modaldtvm.com.br/
Coordenador Líder	**BANCO J. SAFRA S.A.** Avenida Paulista, nº 2.100, 16º andar CEP 01310-930, São Paulo - SP At.: Rafael Werner Tel.: (11) 3175-4309 E-mail: rafael.werner@safra.com.br *Website*: www.safrabi.com.br
Coordenador	**BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.** Rua Senador Dantas, 105, 37º andar CEP 20031-923, Rio de Janeiro – RJ At.: Carlos Leonardo Salgado Belinger Tel.: (11) 4298-7000 E-mail: bbbi.securitizacao@bb.com.br *Website*: www.bb.com.br
Gestor	**AI REAL ESTATE ADMINISTRADORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre B, cj. 802, Vila Gertrudes CEP 04794-000, São Paulo - SP At.: Carlos Mateos Tel.: (11) 3524 2500 E-mail: ir@autonomyinvestimentos.com.br *Website*: http://www.airealestate.com.br/
Custodiante e Escriturador	**BANCO MODAL S.A.** Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ At.: Controladoria de Fundos | Fabricio Andrade de Sá Tel.: (21) 3223-7700 | (21) 3035-4300 E-mail: controladoriafundos@modal.com.br | corporate@modal.com.br *Website*: https://www.modal.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.: Flávio Lugão Tel.: (11) 3147-2564 E-mail: flavio.lugao@mattosfilho.com.br *Website*: https://www.mattosfilho.com.br/
Assessor Legal dos Coordenadores	**LEFOSSE ADVOGADOS** Rua Tabapuã, nº 1.227, 14º andar CEP 04533-014, São Paulo - SP At.: Roberto Zarour Tel.: (11) 3024-6100 E-mail: roberto.zarour@lefosse.com *Website*: https://www.lefosse.com/
Auditor Independente	KPMG Auditores Independentes Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar, Torre A CEP 04711-904, São Paulo, SP At.: Rodrigo Cruz Bassi Tel.: (11) 3940-1500 E-mail: cmunhoz@kpmg.com.br *Website*: https://kpmgbrasil.com.br/

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

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelos Coordenadores, 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 Cotas

Administradora aprovou, por meio dos Instrumentos de Aprovação da Oferta, a realização da Emissão e da Oferta das Cotas.

Quantidade de Cotas da Oferta

A quantidade de, inicialmente, até 4.800.000 (quatro milhões e oitocentas mil) Cotas, ao preço de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, até R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais) não considerando o eventual exercício de Lote Adicional.

O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14, da Instrução CVM 400.

Lote Adicional

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá, por meio do Gestor, do Administrador e dos Coordenadores, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 960.000 (novecentas e sessenta mil) Cotas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e do Coordenador. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, ou seja, em até 960.000 (novecentas e sessenta mil) Cotas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Regime de distribuição das Cotas

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

Preço por Cota

O Preço por Cota, no valor de R$ 100,00 (cem reais), foi aprovado pela Administradora, nos termos dos Instrumentos de Aprovação da Oferta, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas a Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 53 deste Prospecto e a Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 54 deste Prospecto, respectivamente.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Cotas de Emissão do Fundo é de R$ 1.000 (mil reais), equivalentes a 10 (dez) 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 53 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 mesmo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas serão tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do IR 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% 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.

Vantagens, restrições, direitos e características 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 do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Administradora, nos termos do item 9.5.1 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 item 9.6 do Regulamento, poderão ou não, conforme deliberado, conferir aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas Cotas, 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 Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.

Público Alvo da Oferta

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

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

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos desta Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 54 deste Prospecto Preliminar.

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

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

Destinação dos Recursos e Assembleia de Conflito de Interesses

Após o pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 63 deste Prospecto Preliminar, considerando a captação do Montante da Oferta, e sujeito à aprovação da deliberação em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses (a se realizar após o encerramento da Oferta, com a respectiva divulgação do Anúncio de Encerramento), o Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta para a aquisição dos Ativos Alvo, por meio da aquisição de 20.020.184 quotas da SPE AI Ltda., correspondentes a 100% do capital social da SPE AI Ltda., detentora do Imóvel A e Imóvel B.

A descrição completa dos Ativos Alvo consta na seção "Termos e Condições da Oferta – Descrição dos Ativos Alvo", à página 42 deste Prospecto Preliminar. Eventuais recursos remanescentes da Oferta poderão ser aplicados inicialmente em Ativos Financeiros e/ou em Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor.

Considerando que não haverá distribuição parcial no âmbito da Oferta, a totalidade dos recursos captados será direcionada à aquisição das quotas da SPE AI Ltda. acima informada, não havendo, portanto, ordem de prioridade na destinação dos recursos, condicionadas à **(i)** aprovação das aquisições na Assembleia de Conflito de Interesses, tendo em vista a situação de conflito de interesses em relação aos Ativos Alvo da Oferta e **(ii)** captação dos recursos decorrentes da presente Oferta.

Ressaltamos que o vendedor das quotas da SPE AI Ltda. é sociedade pertencente ao mesmo grupo econômico do Gestor. Dessa forma, a Aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo e a aplicação de recursos do Fundo nos Ativos Alvo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses que representem, cumulativamente: (i) a maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do *website:* https://light.alfm.adv.br/pesquisas/48/

A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VII e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição e no link https://light.alfm.adv.br/pesquisas/48/, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, Botafogo, Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, A/C "Revogação Procuração FII Autonomy" ou (ii) digitalmente, mediante envio de email para assembleia@modal.com.br, com o assunto "Revogação Procuração FII Autonomy".

Não obstante, a Administradora e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor, como ressaltado acima.

Para maiores informações, vide a seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos" na página 41 deste Prospecto Preliminar e o fator de risco "Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses" conforme página 92 deste Prospecto Preliminar.

CASO O MONTANTE DA OFERTA NÃO SEJA ATINGIDO, A OFERTA SERÁ CANCELADA E O FUNDO DEVERÁ DEVOLVER AOS INVESTIDORES OS RECURSOS EVENTUALMENTE DEPOSITADOS, OS QUAIS DEVERÃO SER ACRESCIDOS DOS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES DO FUNDO E DOS RENDIMENTOS PAGOS PELO FUNDO, CALCULADOS *PRO RATA TEMPORIS*, A PARTIR DA DATA DE LIQUIDAÇÃO, COM DEDUÇÃO, SE FOR O CASO, DOS VALORES RELATIVOS AOS TRIBUTOS INCIDENTES, SE A ALÍQUOTA FOR SUPERIOR A ZERO, NO PRAZO DE ATÉ 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS CONTADOS DA COMUNICAÇÃO DO CANCELAMENTO DA OFERTA. NA HIPÓTESE DE RESTITUIÇÃO DE QUAISQUER VALORES AOS INVESTIDORES, ESTES DEVERÃO FORNECER RECIBO DE QUITAÇÃO RELATIVO AOS VALORES RESTITUÍDOS.

CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR ATIVOS SEMELHANTES AOS ATIVOS ALVO E IRÁ DESTINAR OS VALORES DA OFERTA PARA AQUISICAO DE ATIVOS OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES" E "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTES DA PÁGINA 92 DESTE PROSPECTO.

Descrição dos Ativos Alvo da Oferta

Conforme explicitado no tópico "Destinação dos Recursos", acima, o Fundo tem como Ativos Alvo o Imóvel A e o Imóvel B, ambos integralmente detidos pela SPE AI Ltda., cujas quotas poderão ser adquiridas e totalmente detidas pelo Fundo em caso de aprovação da integralidade das matérias a serem deliberadas no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

A descrição de cada um dos Ativos Alvo segue abaixo.

SPE AI Ltda.

Sociedade limitada constituída no Brasil, cujas quotas poderão ser adquiridas pelo Fundo, sujeita à aprovação no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, detentora da participação no Imóvel B e Imóvel A, alvo de investimento pelo Fundo. Após a aquisição, a SPE AI LTDA poderá ser liquidada pelo Fundo de forma que os Imóveis poderão ser detidos diretamente pelo Fundo.

Imóvel A

Rochaverá | Diamond Tower (Torre D)

Torre de 7 andares, com área locável de 14.68 m², certificação LEED Gold, classificada como AAA e parte integrante do complexo Rochaverá Corporate Towers (4 torres).

Entregue em 2010 a torre foi desenvolvida especificamente para atender as necessidades da Dow Brasil, através de um contrato atípico (não-cancelável), corrigido pelo IGPM, com vigência até mar/2025.

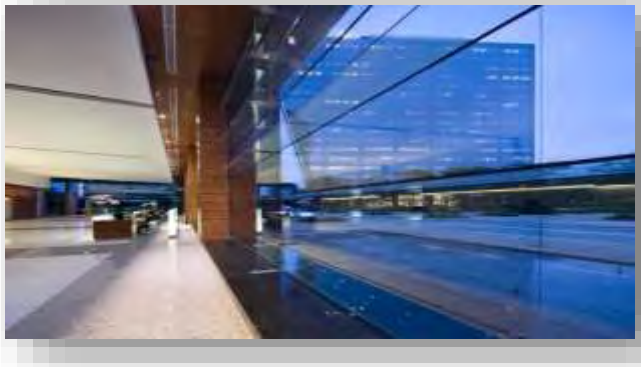
Sua localização estratégica permite fácil acesso tanto pela Marginal Pinheiros quanto pela Avenida Dr Chucri Zaidan, além de estar servido por farta gama de transporte público (ônibus e trem) permitindo o acesso a todas as linhas de metrô, uma vez que o complexo fica a poucos passos estação Morumbi da CPTM, grande diferencial do complexo Rochaverá, que adicionalmente, encontra-se ao lado de dois dos principais shoppings de São Paulo (Shopping Morumbi e Shopping Market Place) fornecendo todos tipos de serviços e facilitando o cotidiano do usuário.

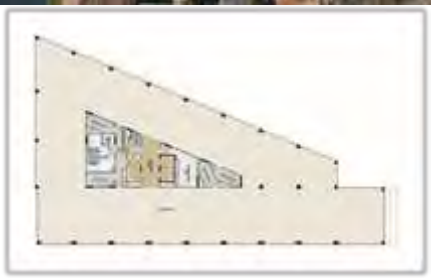
Em termos técnicos, o complexo foi o primeiro empreendimento a receber o Selo LEED GOLD de São Paulo, sendo o primeiro do Brasil a operar uma usina própria de cogeração de energia, com capacidade de cogeração de 10MW e potencial para atender 100% da demanda do complexo.

Com andares que variam de 1.677 a 1.790 m², eficiência de 85%, uma relação de 1 vaga para cada 35m², design inovador e acabamentos nobres, o empreendimento se coloca em alto nível em termos de especificações técnicas e conforto aos usuários, se tornando assim um marco referencial da cidade de São Paulo.

Endereço	Avenida das Nações Unidas, 14.171
Ano de Construção	2010
Área locável	14.648 m^2
m^2 por laje	1.831 m^2
Nº de Andares	7 + térreo
Nº de Vagas de estacionamento	427
Elevadores	6 elevadores + escadas de emergência
Locatário	DOW Brasil (Locação não cancelável até março de 2025. Aluguel atualizado pelo IGPM)
Especificação	AAA
Ocupação	100%
Certificação	LEED GOLD – Certificação Green Building
Geração de energia	Usina a gás de 10MW no complexo, suficiente para atender 100% da demanda
Aluguel Médio	R$ 132,46/m²

ROCHAVERÁ
CORPORATE TOWERS
Avenida Chucri Zaidan 1170
Avenida Nações Unidas 14.171





A Diamond Tower (Torre D) é uma das 4 torres do Rochaverá Corporate Towers, um complexo de alto padrão, com aproveitamento de laje superior a de edifícios comparáveis da região (85% de aproveitamento frente à média de 78% de seus pares). Além da Diamond Tower, o Complexo possui a Ebony Tower (Torre A), locada para o Banco Votorantim e mais 3 inquilinos, com área de 28.378 m^2, a Marble Tower (Torre B), locada para a Autonomy Investimentos, Grupo Fleury, SAP, American Express, LG e mais 11 inquilinos, com área de 28.366 m^2, a Crystal Tower (Torre C) com área de 53.399 m^2, e locada para a Nextel, BASF, MasterCard, Hyundai e mais 14 inquilinos a Diamond Tower (Torre D), com área de 14.648 m^2.

Imóvel B

Standard Building

Standard Building é um edifício icônico e histórico da Cidade do Rio de Janeiro, classificado como A. Localizado no centro da cidade, o empreendimento foi construído em 1935, no estilo *art déco*, para ser a sede nacional da empresa americana Standard Oil Company, motivo este de ter sido o primeiro empreendimento com ar condicionado na cidade do Rio de Janeiro.

Dado seu caráter histórico para a cidade, o empreendimento, a pedido do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), teve sua fachada tombada em 2003 pelo Instituto Estadual de Patrimônio Cultural INEPAC.

Em 2007 o empreendimento passou por um *retrofit* total, tendo toda a fachada, as áreas internas e os sistemas/instalações restaurados e recuperados, reposicionando-o entre os mais modernos do mercado. Como resultado dessa transformação recebeu o prêmio Máster Imobiliário de 2008.

O *retrofit* foi desenvolvido no modelo *Built-to-Suit* com adaptações especificas para abrigar a sede do IBMEC no Rio de Janeiro.

O contrato de locação foi renegociado recentemente e o prazo foi estendido até o ano de 2032 para 100% do empreendimento. As bases comerciais estipulam um contrato atípico até Junho/2025 e típico após essa data, em ambos os casos multas de cancelamento e atualização por IGPM são aplicáveis.

Em termos de localização, o empreendimento se encontra na parte nobre do centro do Rio de Janeiro, estando a 270m da estação de VLT, a 300m da estação de metrô e 1,2km do Aeroporto Santos Dumont e possui como diferencial a vista de 180º para a Baía de Guanabara, marina da Glória, Museu de Arte Moderna, Pão de Açúcar, Cristo Redentor e Corcovado, os principais cartões postais da cidade.

Endereço	Avenida Presidente Wilson, 118
Ano de Construção	1935 – Retrofit completo em 2007
Área locável	8.341 m^2
m^2 por Laje	758 m^2
# Andares	11 (um conjunto por andar)
# Vagas de estacionamento	Não Possui
# Elevadores	4 elevadores + escadas de emergência
Locatário	IBMEC RJ (Atípico até jun/2025. Típico até jun/2032. Atualizados por IGPM)
Especificação	A
Ocupação	100%
Fachada	Tombada – Edifício Icônico
Aluguel Médio	R$ 101,83/m²

HSBC

Esso

VLT + Metro Cinelandia
Standard
VLT Antônio Carlos
Praça Deodoro
Aeroporto Santos Dumont
Museu de Arte Moderna
Baia de Guanabara

Rentabilidade Esperada

De acordo com o Estudo de Viabilidade, a rentabilidade projetada média para o Fundo é de 7,37% (sete inteiros e trinta e sete centésimos por cento) ao ano, durante um período de 10 (dez) anos, data-base de 1º de abril de 2020, com uma rentabilidade indicativa para 1º (primeiro) ano de 6,76% (seis inteiros e setenta e seis centésimos por cento), conforme calculada e projetada no Estudo de Viabilidade, anexado ao Prospecto Preliminar, na forma do Anexo VI do Prospecto Preliminar. **OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das 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 54 deste Prospecto Preliminar;

(ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;

(iii) os materiais publicitários eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão submetidos para ciência da CVM no prazo de até 1 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;

(iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400 e considerando o valor do Investimento Mínimo, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais;

(v) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em montante individual ou agregado de até R$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos pedidos de reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo pedido de reserva será totalmente cancelado, conforme na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional" deste Prospecto;

(vi) o Investidor Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme o disposto no item "viii" abaixo;

(vii) no mínimo, 960.000 (novecentas e sessenta mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas;

(viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando o valor equivalente ao montante de Cotas a ser subscrito, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ix) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão, observados os Critérios de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(xi) o Montante da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Período de Subscrição, mediante a celebração pelo Investidor, diretamente ou pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, do respectivo Boletim de Subscrição, Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com os Coordenadores. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance devidas ao Administrador e ao Gestor, conforme o caso, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e

(xii) 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 Cotas da 1ª Emissão.

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

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em montante individual ou agregado de até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos pedidos de reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo pedido de reserva será totalmente cancelado. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, o valor equivalente ao montante de Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 21 de fevereiro de 2020 e 20 de março de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 64 deste Prospecto.

Pessoas Vinculadas

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

Procedimento de Alocação de Ordens

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

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

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 100 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverá realizar a reserva de 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 por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será considerado o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins do montante de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Pedidos de Reserva serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos pedidos de reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo pedido de reserva será totalmente cancelado. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo e o montante máximo, individual ou agregado de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), 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 quanto ao número de Pessoas Vinculadas ou outras condições que não as estipuladas acima, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;

(ii) o montante de Cotas investido 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 divulgação do Anúncio de Início 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 (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva; e

(iii) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até as 16h00 (dezesseis horas) da Data de Liquidação, ou em prazo inferior, a ser confirmado junto às Instituições Participantes da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta; e

(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.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos(i) e (iii) 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 57 deste Prospecto.

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 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 85 A 100 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE 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 ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional (seja este percentual igual ou superior a 20% (vinte por cento, e considerando que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar este percentual até o limite máximo do Montante da Oferta), as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas por meio de divisão igualitária e sucessiva das Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Cotas. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em valor inferior ao montante indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir o valor equivalente ao montante de Cotas desejado, conforme indicado no Pedido de Reserva. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade prioritariamente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

No caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados, conforme previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Pedido de Reserva", na página 51 do Prospecto Preliminar.

Os Investidores deverão realizar o pagamento e a integralização das Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.

Oferta Institucional

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

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento aos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando o valor equivalente ao montante de Cotas a ser subscrito, 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 Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 100 DESTE PROSPECTO;**

(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 intenções de investimento;

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data da divulgação do Anúncio de Início, 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 o valor equivalente ao montante de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço por Cota; e

(v) os Investidores Institucionais integralizarão as 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 ou realocada, conforme critérios dos Coordenadores.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii) 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 57 deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de 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.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 100 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, observados os Critérios de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

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

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

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

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante da Oferta, a Oferta será cancelada e o Fundo deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, esses deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas

A subscrição e integralização de cada uma das Cotas será realizada mediante assinatura do Boletim de Subscrição e pagamento, em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e o Critério de Colocação da Oferta Institucional e Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.

A integralização de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável.

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

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta será cancelada. Nessa hipótese, a Administradora deverá, imediatamente, (i) devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, e (ii) proceder à liquidação do Fundo.

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

Breve Histórico do Coordenador Líder

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

O Banco Safra S.A. atua como banco múltiplo e figura como o quarto maior banco privado por total de ativos, segundo dados do BACEN. Em 31 de dezembro de 2019 os ativos totalizavam R$ 191,0 bilhões e a carteira de crédito expandida R$ 111,1 bilhões.

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

Em 2019, na área de Equity Capital Markets, o Safra atuou como Bookrunner das ofertas de ações de Re-IPO da Log-In e de CCP.

Em Fundos de Investimento Imobiliário, o Safra atuou como Coordenador do IPO e Follow-on do HSI Malls FII, follow-on do fundo JS Real Estate Multigestão FII, IPO do fundo Vinci Offices FII e follow-on do Vinci Logística FII e do IPO do Blue Macaw Office Fund II FII, totalizando cerca de R$ 3,0 bilhões em ofertas em 2019.

Em Fusões e Aquisições, o Safra atua na assessoria junto às principais Empresas e Fundos do Brasil, tendo conduzido operações, como por exemplo, em 2016, a venda da Lotten Eyes para a Amil e em 2018 a assessoria exclusiva na venda da Alesat para Glencore.

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

Asset Management: atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, com oferta de variedade de produtos aos diversos segmentos de clientes. Em 31 dezembro de 2019, possuía aproximadamente R$100,7 bilhões de ativos sob gestão.

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

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

No mercado de capitais, em 2019, os principais destaques do Safra foram a participação na estruturação e distribuição de operações de CRI, CRA, Debêntures de Infraestrutura, Debêntures, *Bonds* e Notas Promissórias, totalizando cerca de R$ 14,0 bilhões em operações para empresas dos mais variados setores, tais como Rede D'Or, Raízen, Klabin, Cosern, Sabesp, Cyrela, Engie, Gasmig e Daycoval.

Breve Histórico do Coordenador

O Banco do Brasil S.A., sociedade controladora do Coordenador, em seus mais de 200 anos de existência, acumulou experiências e pioneirismos, participando do desenvolvimento econômico do Brasil. Sua marca é uma das mais conhecidas no país, ocupando pela 28ª vez consecutiva a primeira colocação na categoria "Bancos" do Prêmio Top of Mind 2019, do Instituto Data Folha.

No Resultado do 3º trimestre de 2019, o Banco do Brasil S.A. apresentou aproximadamente R$ 1,7 trilhão de ativos totais, uma base de 69,6 milhões de clientes e presença em 99,5% dos municípios brasileiros, resultado do envolvimento de 93,8 mil funcionários, distribuídos entre 4.303 agências, 17 países e quase 13 mil postos de atendimento.

Com objetivo de oferecer soluções diferenciadas e fortalecer o vínculo com as empresas brasileiras, o Banco do Brasil S.A. criou o BB-Banco de Investimento S.A., subsidiária integral para atuação no mercado de capitais brasileiro. No exterior, o Conglomerado BB atua ainda por meio da Banco do Brasil Securities LLC (Nova Iorque), BB Securities Ltd. (Londres) e BB Securities Asia Pte Ltd. (Cingapura), com foco em investidores institucionais e de varejo.

O Coordenador presta assessoria a seus clientes para a captação de recursos, por meio da coordenação, colocação e distribuição de ativos nos mercados de renda fixa e variável, como ações, debêntures, notas promissórias, Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Fundos de Investimento Imobiliários (FII) e bonds. Oferece ainda soluções para financiamento via project finance e transações estratégicas em fusões, aquisições e private equity.

No mercado doméstico de renda fixa, o Coordenador participou de 56 emissões, que totalizaram o valor de R$ 18,5 bilhões e 11,57% de market share, encerrando o período em 4º lugar no Ranking ANBIMA de Renda Fixa Consolidado no 3T/2019. No mercado externo, o Coordenador participou da emissão de US$ 7,025 bilhões, conforme Ranking ANBIMA de Emissões Externas – Totais Público & Privado do 3T/2019.

No mercado de renda variável, o Coordenador atuou como coordenador dos IPOs de Senior Solution, Bioserv, Smiles, Tupy e CPFL Renováveis, e como coordenador líder no IPO de BB Seguridade, que lhe conferiu o prêmio Latin Finance Deals of the Year 2013, pela realização da maior oferta inicial de ações do mundo daquele ano, no valor de R$ 11.47 bilhões. Em 2014, o Coordenador atuou como coordenador do follow-on de Oi e do IPO da Ourofino Saúde Animal.

No ano de 2015 participou como coordenador do follow-on da Gerdau e, em 2016, como coordenador do follow-on da Rumo Logística. Em 2017, atuou como coordenador dos follow-ons da Azul, CCR, Lojas Americanas e Magazine Luiza, além dos IPOs de Azul, BR Distribuidora, IRB-Brasil, Movida, Nexa Resources. Em 2018, participou do IPO de Banco Inter e follow-on da Unidas.

Em 2019, o Coordenador atuou como coordenador líder do IPO da Neoenergia e como coordenador no IPO da Centauro, encerrando o período com 21% de market share e em 1º lugar no Ranking ANBIMA de Ofertas Iniciais. Já em ofertas subsequentes, o BB Investimentos atuou como coordenador líder no follow-on de IRB, bem como coordenador nas operações de follow-on de BTG, IRB, Light e Movida.

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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e 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 as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e 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 no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.

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. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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

Inadequação de Investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", na página 85 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas**.**

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

Liquidação da Oferta

A Data de Liquidação da Oferta é 27 de março de 2020.

Negociação no mercado secundário

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

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

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, 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 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.

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

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

Comissão de Coordenação e Estruturação: a este título, será devida, na data de integralização do Fundo, uma comissão de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o montante total integralizado da Oferta, calculado com base no seu preço de subscrição, devido aos Coordenadores conforme disposto no Contrato de Distribuição; e

Comissão de Distribuição: a este título, será devida, na data de integralização do Fundo, uma comissão de 2,00% (dois inteiros por cento), incidente sobre o montante total das cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas (considerando, inclusive, o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional), calculada com base no seu preço de subscrição sendo, devido aos Coordenadores conforme disposto no Contrato de Distribuição ("**Comissão de Distribuição**"). A Comissão de Distribuição dos Coordenadores poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelos Coordenadores, às demais Instituições Participantes da Oferta que aderirem à Oferta, a critério dos Coordenadores. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga aos Coordenadores.

O pagamento do Comissionamento acima descrito de cada uma das Instituições Participantes da Oferta deverá ser feito à vista, na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelos Coordenadores ou qualquer outro procedimento acordado entre a respectiva Instituição Participante da Oferta.

Da importância recebida a título de Comissionamento, cada uma das Instituições Participantes da Oferta oportunamente emitirá recibo ao Fundo.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos aos Coordenadores à vista no âmbito da presente Oferta incidentes sobre a Remuneração dos Coordenadores terão seu custo financeiro suportado pelos próprios Coordenadores, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes Condições Precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, observado que o cumprimento de tais Condições Precedentes deverá ser mantido até a Data de Liquidação, quando serão novamente verificadas pelos Coordenadores:

(i) aprovações pelas áreas internas do Coordenadores, responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como mas não limitadas a mercado de capitais, crédito, jurídico, contabilidade, risco e *compliance*, além de seus comitês;

(ii) aceitação pelos Coordenadores e pelo Gestor da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação e reconhecida competência em operações no mercado de capitais brasileiro, a serem contratados às expensas do Gestor e escolhidos mediante acordo entre o Gestor e os Coordenadores ("Assessores Legais") e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Fundo e pelo Gestor;

(iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e aos Assessores Legais e em concordância com a legislação e normas aplicáveis;

(iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas nos Prospectos, neste Contrato e no Regulamento;

(v) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;

(vi) manutenção do registro do Gestor e da Administradora perante a CVM, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;

(vii) acordo entre as Partes quanto a negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à constituição do Fundo e à efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Instrumento de Alteração, o Regulamento, este Contrato, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares ("Documentação da Oferta");

(viii) conclusão do processo de auditoria do Gestor, bem como de seu controlador, dos Ativos Alvo e da SPE AI Ltda. ("Afiliadas"), em todos os seus aspectos, entre os quais os operacionais, jurídico, econômico-financeiros e mercadológicos, de modo que os Coordenadores verifiquem, de forma satisfatória, a seu exclusivo critério, que a emissão das Cotas sob a gestão do Gestor cumpre com os requisitos necessários para a Emissão e para a respectiva Oferta ("*Due Diligence*");

(ix) fornecimento pelo Fundo e pelo Gestor, conforme aplicável, em tempo hábil, aos Coordenadores e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, consistentes, precisos, atuais e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *Due Diligence*, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos Assessores Legais;

(x) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Fundo, pelo Gestor e pela Administradora, conforme aplicável, e constantes neste Contrato e nos demais documentos relativos à Oferta, sendo que o Fundo, o Gestor e a Administradora, de maneira individualizada, serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas individualmente;

(xi) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da data de liquidação da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de Due Dilligence, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, bem como a inexistência de quaisquer pontos relevantes para a conclusão da Oferta, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza e de forma satisfatória aos Coordenadores;

(xii) obtenção pelo Gestor, pelo Fundo e pela Administradora, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolos, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente do Gestor e da Administradora, conforme o caso;

(xiii) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, Gestor e/ou da Administradora, a exclusivo critério dos Coordenadores;

(xiv) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor e/ou da Administradora do Fundo, qualquer alienação, cessão ou transferência de ações/quotas do capital social do Gestor, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou da Administradora do Fundo;

(xv) não ocorrência de uma hipótese de resilição voluntária ou de resilição involuntária, conforme previstas neste Contrato;

(xvi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, ao Gestor, à Administradora e respectivas afiliadas, condição fundamental de funcionamento;

(xvii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pela Administradora e constantes nos Documentos da Oferta sejam verdadeiras, completas, corretas e suficientes à tomada de decisão por parte dos potenciais investidores, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;

(xviii) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Gestor e/ou da Administradora; (ii) pedido de autofalência do Gestor e/ou da Administradora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pelo Gestor e/ou pela Administradora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso do Gestor e/ou da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xix) cumprimento pelo Gestor, pela Administradora e pelos Coordenadores, conforme aplicáveis, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM ("Período de Silêncio"), bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA ;

(xx) cumprimento pelo Gestor, pela Administradora de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxi) recolhimento e/ou pagamento pelo Gestor e/ou pelo Fundo, conforme o caso, nos termos da Cláusula 9.4 deste Contrato, dos tributos, custos, despesas, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3, pela CVM;

(xxii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, e/ou decisão judicial ou administrativa, contra prática de crimes de lavagem de dinheiro, de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, as Leis nº 8.429/1992, 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/13, a FCPA - *Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") pelo Gestor ou pela Administradora e/ou por qualquer de suas afiliadas e/ou quaisquer de suas controladas, controladoras, coligadas e sociedades sob controle comum e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários, bem como atuação do Gestor e da Administradora em conformidade e em cumprimento às Leis Anticorrupção, adotando programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conhecendo e entendendo as disposições das Leis Anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adoção de quaisquer condutas que infrinjam as Leis Anticorrupção desses países;

(xxiii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor ou pela Administradora, e/ou por qualquer de suas afiliadas;

(xxiv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério dos Coordenadores;

(xxv) cumprimento pelo Gestor, pela Administradora e/ou por qualquer de suas Afiliadas, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a (a) evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social; e (b) evitar a ocorrência de efeito adverso relevante para suas atividades e/ou para os Ativos Alvo. O Gestor e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder às diligências que forem exigidas para suas atividades econômicas, com vistas a preservar o meio ambiente e atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais, distritais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxvi) autorização, pelo Gestor e pela Administradora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e da Administradora nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado, com a prévia aprovação dos mesmos em relação ao referido material;

(xxvii) para que a operação seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários;

(xxviii) acordo entre o Gestor e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;

(xxix) inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas aos Coordenadores, que possam afetar adversamente a situação econômica e financeira do Fundo e/ou do Gestor e suas Afiliadas;

(xxx) participação de representantes do Gestor e da Administradora no *roadshow* e reuniões individuais com potenciais Investidores; e

(xxxi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo, pela Administradora e/ou pelo Gestor, perante os Coordenadores, bem como qualquer entidade controladora, controlada e/ou sob o mesmo controle comum (direto ou indireto) de cada um dos Coordenadores, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas, exceto por aquelas a vencer decorrentes do presente Contrato.

Instituições Participantes da Oferta

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

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

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

A remuneração dos Participantes Especiais será paga em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação, nos termos previstos no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante da Oferta correspondente a, inicialmente, R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais).

Comissões e Despesas	**Custo Total da Oferta (R$)**	**Custo Unitário por Cota (R$)**	**% em relação ao Montante da Oferta**
Comissão de Coordenação e Estruturação[(1)]	R$ 7.200.000,00	R$ 1,50	1,50%
Comissão de Distribuição[(1)]	R$ 9.600.000,00	R$ 2,00	2,00%
Tributos	-	-	-
Taxa de Registro na CVM	R$ 317.314,36	R$ 0,07	0,07%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	R$ 226.531,24	R$ 0,05	0,05%
Taxa de Registro na ANBIMA	R$ 36.331,20	R$ 0,01	0,01%
Assessores Legais	R$ 553.403,00	R$ 0,11	0,11%
Outras Despesas	$ 250.000,00	R$ 0,05	0,05%
TOTAL	**R$ 18.183.579,80**	**R$ 3,79**	**3,79%**

Preço por Cota (R$)	**Custo por Cota (R$)**	**% em relação ao valor unitário da Cota**
100,00	R$ 3,79	79%

(1) Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta, os quais não serão arcados pelo Fundo.

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

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista(1)
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	13.02.2020
2.	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	14.02.2020
3.	Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais	21.02.2020
4.	Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais	20.03.2020
5.	Obtenção do Registro da Oferta	23.03.2020
6.	Procedimento de Alocação de Ordens	24.03.2020
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	24.03.2020
8.	Data de liquidação financeira das Cotas	27.03.2020
9.	Data estimada para Divulgação do Anúncio de Encerramento	02.04.2020

(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.

(2) A negociação das Cotas está sujeita a confirmação operacional pelos sistemas operacionais da B3, bem como a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou em segunda convocação).

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

Outras informações

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, do Coordenador Líder ou do Coordenador, nos endereços e websites indicados abaixo:

Administradora
MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501
CEP 22.250-040, Rio de Janeiro - RJ
Website: https://www.modaldtvm.com.br/
Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste *website* acessar "Fundos Administrados" e buscar por "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário".

Coordenador Líder
BANCO J. SAFRA S.A.
Avenida Paulista, nº 2.100, 16º andar
CEP 01310-930, São Paulo - SP
Website: www.safrabi.com.br
Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste *website* clicar em "Prospecto Preliminar FII Autonomy".

Coordenador
BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
At. Carlos Leonardo Salgado Belinger
Rua Senador Dantas, 105, 37º Andar, CEP 20031-923, Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (11) 4298-7000
E-mail: bbbi.securitizacao@bb.com.br
Website: www.bb.com.br/ofertapublica
Para acesso ao Prospecto Preliminar, neste *website* clicar em "FII Autonomy" e posteriormente clicar em "Leia o Prospecto Preliminar".

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
São Paulo – SP
Website: www.cvm.gov.br
Para acessar este Prospecto Preliminar, neste *website* acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar".

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Praça Antônio Prado, nº 48
São Paulo - SP
Website: www.b3.com.br
Para acessar este Prospecto Preliminar, neste *website* clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar".

O Aviso ao Mercado divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, do Coordenador, da CVM e da B3, está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400:

(i) Administradora: https://www.modaldtvm.com.br, (neste website, acessar "Ofertas" e buscar por "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário");

(ii) Coordenador Líder: www.safrabi.com.br (neste *website*, clicar em "Aviso ao Mercado FII Autonomy");

(iii) Coordenador: www.bb.com.br/ofertapublica (neste *website* clicar em "FII Autonomy" e posteriormente clicar em "Leia o Aviso ao Mercado");

(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 "2019 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado"); e

(v) B3: http://www.b3.com.br (neste *website* clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado").

O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, quando de sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

(i) Administradora: https://www.modaldtvm.com.br, (neste website, acessar "Ofertas" e buscar por "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário");

(ii) Coordenador Líder: www.safrabi.com.br (neste *website*, clicar em "Anúncio de Início FII Autonomy" ou "Anúncio de Encerramento FII Autonomy");

(iii) Coordenador: www.bb.com.br/ofertapublica (neste *website* clicar em "FII Autonomy" e posteriormente clicar em "Leia o Anúncio de Início");

(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 "2019 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Anúncio de Início" e o "Anúncio de Encerramento"); e

(v) B3: http://www.b3.com.br (neste *website* clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Anúncio de Início" e o "Anúncio de Encerramento").

5. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. SUMÁRIO DO FUNDO

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

Base Legal

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

O Fundo é classificado, de acordo com a "Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09", como "FII de Renda Gestão Ativa", do segmento Lajes Corporativas.

Público Alvo do Fundo

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

Objetivo

O Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento imobiliário de renda com gestão ativa, pertencente ao segmento de Lajes Corporativas (fundo de tijolo).

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários no segmento de lajes corporativas, em especial empreendimentos imobiliários destinados a escritórios localizados no território nacional.

Duração

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Política de Investimento

Para a concretização da política de investimentos, o Fundo deverá investir primariamente e preponderantemente - entendendo-se por preponderantemente, ao mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo – seu patrimônio líquido nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

a) propriedade direta ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis comerciais construídos e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais construídos destinados a escritório ou lajes corporativas, que sejam localizados no território nacional, para locação ou arrendamento com possibilidade de alienação ("Imóveis"); e/ou

b) aquisição de **(a)** ações ou quotas de SPE, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; **(b)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; **(c)** cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis, de forma direta ou indireta; e **(d)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis.

O Fundo poderá, ainda, adquirir os seguintes ativos (em conjunto, "Outros Ativos"), no limite de até 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo:

a) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;
b) Letras Hipotecárias – LH;
c) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e
d) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo que, no caso específico de CRI, deverá ser observado o limite de até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Exceto em relação aos Ativos Alvo, o Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não há limite de investimento por Imóvel pelo Fundo, podendo, portanto, haver apenas um único Imóvel no patrimônio do Fundo.

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

As aquisições de Imóveis e/ou SPE a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por empresa com qualificação profissional apropriada e previamente cadastrada na Administradora, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico da Administradora ou do Gestor, na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472, o qual deverá ser apresentado até a data de aquisição (considerando-se a data de aquisição como a data do efetivo fechamento da transação e incorporação definitiva do Imóvel e/ou SPE ao patrimônio do Fundo) de cada Imóvel e/ou SPE, conforme o caso.

O Fundo, de forma excepcional, para fins de liquidez dos Ativos Imobiliários, e para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos no Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias, poderá manter a parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em: (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI; (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras que tenham classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service ("Instituições Financeiras Autorizadas"); e (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial (sendo os ativos descritos nos incisos anteriores denominados "Ativos Financeiros"). Uma vez integralizadas as Cotas, assim como em qualquer situação que resulte no desinvestimento em Ativo(s), a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

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

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

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

Outros pontos da política de investimentos constam no Capítulo V do Regulamento. Em qualquer caso, o objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Ressalta-se que as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia da Administradora, do Gestor, do Custodiante, de qualquer instituição contratada para realizar a distribuição das Cotas, e nem do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Administração, Escrituração e Custódia

A Administradora do Fundo é a Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 501, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01. As principais atribuições da Administradora estão descritas no item 1.2 do Regulamento.

A escrituração e a custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Banco Modal S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.723.886/0001-62, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar- parte, Botafogo, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 2250-040.

Breve Histórico da Administradora

Em 2015, a Modal completou 20 anos de existência, tendo como um dos pilares principais a inovação que lhe permitiu crescer de forma sustentável ao longo de todos esses anos. Desde a sua fundação, a Modal firmou-se como um banco de investimentos com forte atuação em nichos específicos, com soluções rápidas, criativas e customizadas.

Atualmente, constitui-se como um banco múltiplo de médio porte, com escritórios no Rio de Janeiro e São Paulo e um portfólio de clientes em todo o território nacional e internacional. A Modal é administrada por sócios ativos na gestão do negócio e tem uma estratégia de crescimento bem planejada, livre acesso aos tomadores de decisões, investimentos em infraestrutura, controles e gestão de risco. Em 2013, criou um Conselho Consultivo cujo objetivo é de complementar as expertises da Diretoria Executiva trazendo uma visão independente e externa das perspectivas de mercado, dos negócios e estratégia do banco.

A Modal é detentora de uma classificação de risco de crédito nacional Baa1.br/BR-2, Depósito em Moeda Estrangeira: B1/NP e Depósito em Moeda Local: B1/NP atribuída em dezembro de 2019 pela Moody's Investor Service.

A Modal teve um crescimento importante no volume de ativos sob administração, passando de aproximadamente R$5BI em Dez12 para aproximadamente R$40 BI atualmente. O forte aumento tem relação direta com a qualidade do serviço que vem sendo prestado, em linha com a estratégia da Modal de ser um importante *player* neste mercado, em especial nos fundos estruturados, aonde nossa expertise faz a diferença. Nosso crescimento justifica-se, pois, os investidores desejam não apenas um agente para cumprir as exigências dos órgãos reguladores, mas um parceiro com quem podem contar para resolver seus problemas e ter um tratamento mais qualificado.

Especializado em administração e custódia de fundos estruturados e/ou exclusivos (FIPs, FIDCs, FIM exclusivos, etc.), a Modal possui atualmente uma carteira aproximada de R$1.1 BI em fundos de investimento imobiliários.

Gestão

A Administradora contratou a empresa AI Real Estate Administradora de Valores Mobiliários Ltda., com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre B, Cj. 802, Vila Gertrudes, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.189.560/0001-88 ("AIRE") no exercício da competência outorgada à Administradora pelo artigo 29, caput, e §1º da Instrução CVM 472, mediante a celebração do Contrato de Gestão, para atuar como gestor e consultor imobiliário do Fundo. As principais atribuições do Gestor estão descritas no item 2.5.1 do Regulamento. A AIRE é uma empresa controlada pelo Grupo Autonomy Investimentos ("Autonomy" ou "Autonomy Investimentos").

Breve Histórico do Gestor

A Autonomy é uma empresa brasileira, sediada em São Paulo, focada em investimentos no setor imobiliário. Atua na aquisição, desenvolvimento, *retrofit*, design de produto, engenharia e construção, locação, administração e comercialização de propriedades corporativas e logísticas localizadas nos maiores mercados brasileiros. Esses ativos são destinados para valorização do capital e renda de longo prazo.

Com foco exclusivo no mercado imobiliário nacional, a Autonomy é uma gestora experiente no investimento de recursos de terceiros na classe de *private equity* imobiliário, acumulando na data deste prospecto, aproximadamente R$ 6,2 bilhões sob gestão abarcando um portfólio com 21 empreendimentos comerciais e logísticos, mais de 60 inquilinos de qualidade e 1.9 milhões de metros quadrados de área locável desenvolvidas ou com potencial de desenvolvimento. Os investidores da Autonomy são majoritariamente estrangeiros compreendendo fundos de pensão públicos e privados, family offices, fundos de fundos, gestores de patrimônio e indivíduos de alta renda.

História do Gestor

Fundada em 2007 pelos sócios Roberto Miranda de Lima e Robert Gibbins, a Autonomy vem desde o seu início desenvolvendo um portfólio de imóveis com ênfase nos escritórios corporativos. Em 2012, formou a Golgi em sociedade com a Cadillac Fairview, braço imobiliário do Ontario Teachers Pension Plan, fundo de pensão público canadense com mais de USD 140 bilhões sob gestão, passando também a investir no desenvolvimento de galpões logísticos no território nacional.

Em 2020, a Autonomy se prepara para um novo ciclo de crescimento através de fundos de investimento de private equity com foco no desenvolvimento de novos ativos imobiliários visando o ganho de capital. Além disso, a empresa consolida a estratégia de imóveis para renda com o lançamento do seu primeiro fundo imobiliário de escritórios corporativos estabilizados. Alavanca, assim, sua experiência de 13 anos no mercado imobiliário brasileiro ampliando a carteira do Fundo com ativos de qualidade e que sejam referência nos contextos em que se encontram.

A visão Autonomy

A Autonomy é especialista do mercado imobiliário e se diferencia por enxergar as cidades sob o prisma da criação de valor, e assim atuar com o objetivo de tornar as cidades mais valiosas para se viver e investir.

Para o time Autonomy, um ativo imobiliário está intimamente ligado ao local e contexto em que está inserido. Assim, uma visão das necessidades das cidades e de seus habitantes é vital para garantir o sucesso e valor perpétuo dos ativos imobiliários que desenvolve e administra.

Na prática, Autonomy desenvolve ativos de primeira linha que estão em sincronia positiva com o meio ambiente e as comunidades, realizando a (i) aquisição, (ii) desenvolvimento, (iii) retrofit, (iv) design de produto, (v) engenharia e construção, (vi) locação, (vii) administração e (viii) comercialização de imóveis, destacando-se em seus contextos:

Time

A equipe Autonomy é composta por 33 profissionais combinando mais de 200 anos de experiência em desenvolvimento, operação e gestão de ativos imobiliários, desde *greenfields* a ativos estabilizados.

Com uma equipe verticalmente integrada, a Autonomy opera um sistema constante de feedback de informações críticas que permite agilidade e tomada de decisão e execução precisas. A empresa mantém um banco de dados proprietário composto por (i) pesquisas de mercado e informações internas da equipe de aquisições e vendas, (ii) dados gerais de locações, vendas e estoques da equipe de marketing e locações, (iii) custos de ocupação da equipe de administração de propriedades, (iv) dados de custos da equipe de design e construção e (v) termos e condições de financiamento da equipe financeira. Estas informações suportam análise interna que resultam em uma perspectiva única do mercado e é fundamental na subscrição de potenciais investimentos e decisões de investimento.

O time da Autonomy é composto primordialmente por profissionais do meio imobiliário, incluindo engenheiros civis, arquitetos, urbanistas, entre outros profissionais com distintas formações. Essa combinação de competências capacita a Autonomy para atuar com forte controle sobre seus investimentos, se diferenciando de outros players que atuam no mercado imobiliário como alocadores de capital ou engenheiros financeiros.

As principais competências da Autonomy são: (i) expertise de operador imobiliário, (ii) inteligência de mercado independente, (iii) relacionamentos duradouros com integrantes do mercado.

Sumário da experiência profissional do Gestor

Roberto Miranda de Lima: CEO da Autonomy. Antes de fundar a Autonomy junto a Robert Gibbins em 2007, Roberto foi o Head of Commercial Developments durante nove anos na Tishman Speyer, sendo responsável por toda a operação local, incluindo as fases de projeto, construção, administração e as áreas jurídica e financeira. Antes da Tishman Speyer, Roberto passou pela Playcenter S.A. como General Development Manager e foi membro do conselho da MRV Engenharia S.A. entre 2007 e 2009. Roberto é Engenheiro Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, possui um MBA da Fundação Dom Cabral com uma extensão pela Kellogg Graduate School da Northwestern University.

Robert Charles Gibbins: Membro do comitê de investimentos e co-fundador da Autonomy. Robert é o CIO e co-fundador da Autonomy Capital, gestora americana com mais de US$ 5 bilhões sob gestão. Antes de fundar a Autonomy Capital foi Head of Emerging Markets no Lehman Brothers por nove anos. Também teve passagem como trader pelo JP Morgan além de ter sido membro do comitê da MRV Engenharia S.A. e da BrasilAgro S.A. Robert é formado em economia pela Wharton School da University of Pennsylvania.

Carlos Eduardo Mateos Perlamagna: Sócio de Relação com Investidores e Novos Negócios. Carlos foi diretor de relação com investidores e de gestão de portfólio no Pátria Investimentos durante sete anos, sendo membro do conselho da Highline do Brasil S.A. entre 2012 e 2016. Antes disso, foi diretor vice-presidente por dois anos da JER Partners nos EUA, uma gestora de Real Estate Private Equity, após passar 7 anos na General Electric Capital como executivo de gestão de riscos, nos EUA e na América Latina. Carlos é formado em economia pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, é pós-graduado pela Fundação Getúlio Vargas e tem um MBA pela The Moore School of Business da University of South Carolina.

Fabio Carvalho: Diretor Financeiro. Fabio tem vasta experiência na área financeira do mercado imobiliário, tendo passado os últimos 12 anos em empresas do ramo. Foi CFO na NorthWest Healthcare Properties e Squarestone Brazil Na e Diretor Financeiro e DCM na Tishman Speyer Brazil. Foi auditor da PwC e outras multinacionais como EDS, Sun Microsystems e Monsanto, somando 28 anos de experiência na área financeira. É formado em administração de empresas com MBA em Finanças pela FGV, possui CRC e certificação CGA – Anbima.

Deise Poli: Diretora de Gestão de Portfólio. Antes de se juntar à Autonomy, Deise foi por dois anos Diretora de Desenvolvimento na Fibra Experts (Grupo Vicunha), responsável pela área industrial, logística e de projetos multiuso. Antes disso, foi por nove anos Managing Director of Development and Property na Tishman Speyer, tendo participado do ciclo completo de desenvolvimento (aquisição, aprovação, funding, construção, locação e comercialização). Antes da Tishman Speyer trabalhou por nove anos na expansão da Regus Group na América Latina (Brasil, Chile, Colômbia, México, Argentina e Guatemala), e por três anos na Birmann S.A. Deise obteve seu bacharel em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Marcelo Carletti: Diretor de Aquisições e Vendas. Marcelo foi head de fusões e aquisições na BR Properties, onde esteve desde seu início em 2007. Teve passagens pela Arco Dourados (McDonald's) como gerente de expansão imobiliária e passou pela CB Richard Ellis na área de Valuation & Advisory Services. Marcelo é formado em Engenharia Civil pela Universidade Mackenzie e concluiu MBA com ênfase em Real Estate pela POLI – USP (PECE).

Nelson Faversani: Diretor de Design e Construção. Nelson tem 35 anos de experiência em construção e desenvolvimento imobiliário, passando sete anos na Tishman Speyer antes de se juntar à Autonomy, há 8 anos. Nelson se formou em Engenharia Civil na Fundação Armando Álvares Penteado, tem pós-graduação em engenharia de produção pela Fundação Vanzolini da Universidade de São Paulo e é certificado pelo USGBC como LEED Green Associate.

Farley Menezes da Silva: Diretor Jurídico e Compliance. Antes de ingressar na Autonomy, Farley atuou por 15 anos no mercado financeiro. Inicialmente, foi advogado no departamento de tesouraria do Banco Bradesco S.A. e, depois, durante dez anos), no mercado de capitais. Ali, a partir da criação do Banco Bradesco BBI S.A., ocupou o cargo de gerente jurídico, sendo então o responsável pela assessoria jurídica direta e supervisão da equipe jurídica alocada para as atividades core daquele banco de investimento. Neste último período, também foi o representante do Bradesco BBI no comitê jurídico da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA. Farley é formado em direito pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, com especialização em Direito Societário pela Fundação Getúlio Vargas, dentre outras especializações. Além disso, cursou Formação de Governantes, pela Escola de Governo – São Paulo, Introdução ao Sistema Jurídico Norte-Americano, pelo Institute for U.S. Law, na Georgetown University e o Programa de Private Equity, pela Saïd Business School, da Universidade de Oxford. Membro do Instituto Brasileiro de Direito Empresarial (IBRADEMP), do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM) e do Instituto Brasileiro de Direito da Construção (IBDiC). Associado ao CBAr - Comitê Brasileiro de Arbitragem.

Governança do Investimento e Performance

A cultura de performance e responsabilidade fiduciária dos membros da equipe da Autonomy tem origem em suas formas complementares de atuação, através das posições de controle nos investimentos e na tomada de decisão, através da execução ativa e proprietária. Como resultado, ao longo dos anos a Autonomy desenvolveu uma forma disciplinada de investir, dividida em três níveis de governança com responsabilidades claras e de periodicidade distintas.

No primeiro nível de governança, o time de investimentos da Autonomy é formado por especialistas imobiliários que entendem os movimentos das cidades e seus planos de desenvolvimento. Esse time é focado em elaboração de teses de investimentos, originação de oportunidades, diligências de aquisição, design de projetos arquitetônicos e ambientais, avaliação dos impactos aos arredores, avaliação financeira, licenciamento e aprovação, engenharia e construção, marketing e locação, administração de propriedades e disposição. A equipe de gestão do portfólio monitora as distintas fases dos investimentos com o objetivo principal de antecipar o caminho crítico dos diferentes projetos e propor soluções adequadas a fim de maximizar os recursos financeiros e não-financeiros dos investimentos.

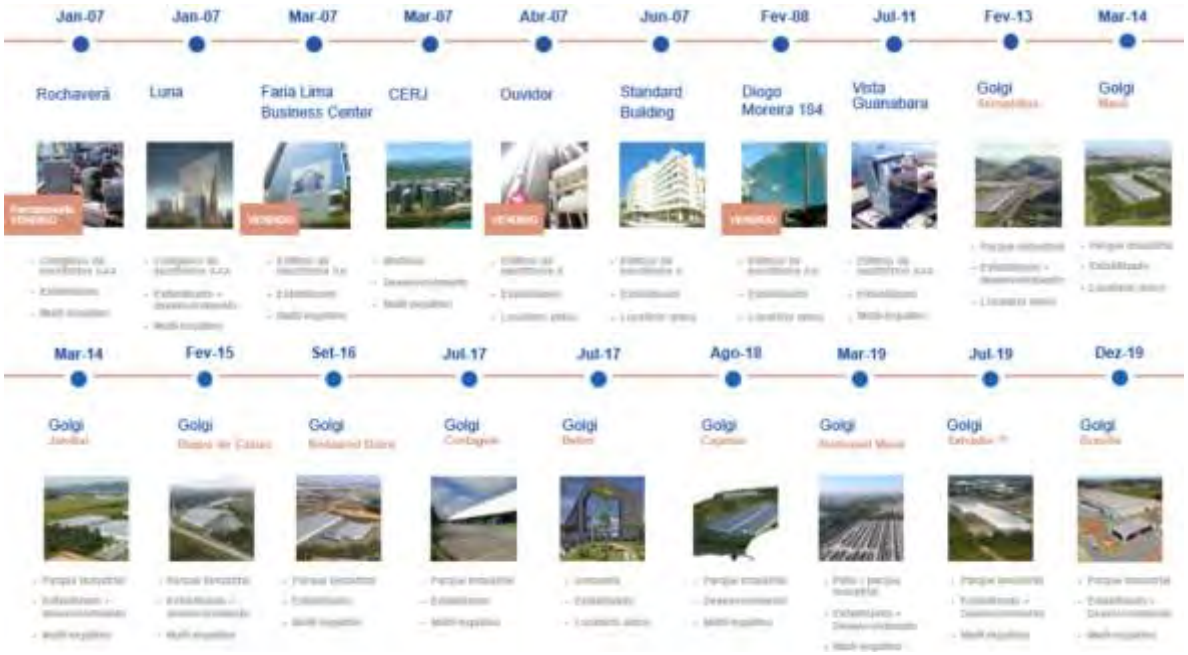
No segundo nível, as áreas de suporte integralizam as decisões de investimento com o principal objetivo de monitorar, através de relatórios de acompanhamento, o desempenho dos diferentes investimentos, em suas respectivas áreas: financeira, jurídica e compliance, gestão do capex dos ativos em desenvolvimento e o opex dos ativos desenvolvidos.

Os relatórios e análises gerados alimentam o terceiro nível de governança, formado pelo comitê de investimentos da Autonomy que se reúne sempre que necessário, mas também periodicamente com o objetivo de acompanhar e revisar o desempenho de todo o portfólio, além de avaliar transações e oportunidades específicas. O comitê é composto pelo time mais sênior da Autonomy e é responsável por criticar as sugestões, números, perspectivas e premissas adotadas nas tomadas de decisão.

Essa forma disciplinada de atuar pode ser resumida por seu desempenho de alta performance em todos portfolios e em diferentes ciclos econômicos.

Legado

Os principais investimentos da Autonomy são:



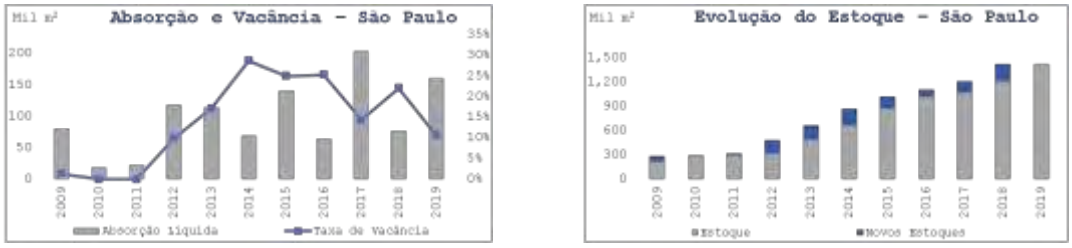
Cenário Macroeconômico Favorável

O panorama do cenário macroeconômico é favorável para as ofertas de Fundos Imobiliários devido às recentes taxas de inflação controladas, a taxa de juros (Selic) em níveis historicamente baixos, a atual perspectiva de crescimento do PIB e os patamares de diferencial de taxa de juros real entre o Brasil e os Estados Unidos também baixos. Com isso, os investidores têm visto um cenário de menor incerteza, no qual os retornos dos investimentos imobiliários se tornam mais atrativos.

Fonte: Banco Central do Brasil; Relatório Focus de 31/01/2020; Bloomberg

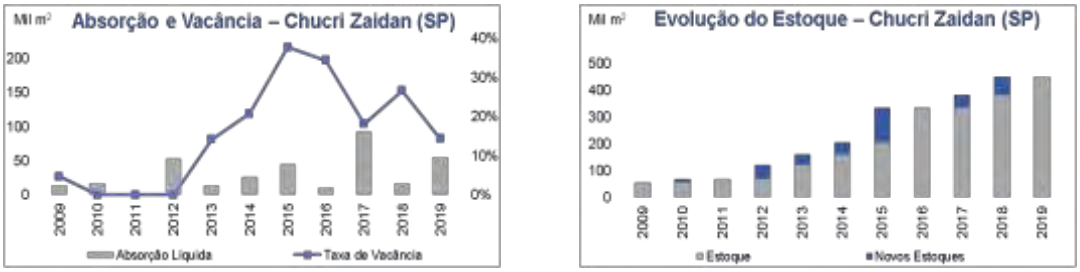
Mercado de Escritórios AAA de São Paulo e Chucri Zaidan

Em 2019, São Paulo alcançou a menor taxa de vacância dos últimos 7 anos. A absorção líquida de escritórios AAA atingiu 161 mil m², segundo melhor resultado da série histórica. As expectativas são favoráveis para os próximos anos, devido a demanda aquecida e a baixa atividade construtiva dos últimos anos.



Fonte: Buildings

Na região da Chucri Zaidan, em São Paulo, o panorama é muito parecido com o da cidade. A região representou 34% da absorção líquida da cidade de São Paulo para a categoria AAA em 2019.



Fonte: Buildings

Os preços pedidos na cidade de São Paulo e na região da Chucri Zaidan estão em patamares abaixo da inflação se considerarmos 2009 como ano base, pelo próprio momento de recessão que o mercado passou nos últimos anos.

Fonte: Buildings

Mercado de Escritórios A-AAA do Rio de Janeiro e Centro

Em 2019, apesar da vacância estar em patamares elevados, o mercado do Rio de Janeiro teve a maior absorção líquida de escritórios A-AAA desde 2009. Sendo assim, as projeções são favoráveis para os próximos anos devido à demanda aquecida e a baixa atividade construtiva.

Fonte: Buildings

O mercado da região do Centro do Rio de Janeiro dá sinais de recuperação.

Fonte: Buildings

Os preços médios na região do centro do Rio de Janeiro estão caindo desde 2012. Apesar da retomada da demanda devemos ter mais alguns anos com estabilidade de preços até que os valores de locação apresentem ganhos reais e a vacância diminua. '

Fonte: Buildings

Taxa de Administração

A Taxa de Administração compreende, além da remuneração devida à Administradora, toda a remuneração pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo, conforme descrito no Item 7.1.1 do Regulamento.

A Administradora receberá uma remuneração, fixa e anual, de 0,15% (quinze centésimos por cento) incidente sobre (i) o valor de mercado caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste parágrafo.

A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Para os fins do Regulamento, entende-se por "dia útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional, dia declarado como feriado no Estado ou na Capital de São Paulo e do Rio de Janeiro, ou dia em que não haja expediente na B3.

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

Taxa de Gestão

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Gestor deverá receber uma remuneração mensal equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, sobre (i) o 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 imobiliário, ou (ii) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste parágrafo.

A Taxa de Gestão será calculada, apropriada e paga, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Conforme previsto no Contrato de Gestão, por liberalidade do Gestor, esse concederá às Cotas da Emissão, um desconto parcial no valor da Taxa de Gestão que lhe é devida pela prestação de serviços até o 18º (décimo oitavo) mês após a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo. O desconto será de: (i) 75% (setenta e cinco por cento) do 1º (primeiro) mês ao 6º (sexto) mês a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, e (ii) 50% (cinquenta por cento) do 7º (sétimo) mês ao 18º (décimo oitavo) mês a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas.

Nos termos do Contrato de Gestão, a Administradora e o Gestor reconheceram que o desconto acima referido foi concedido pelo Gestor por sua própria liberalidade e em virtude de sua expertise e conhecimento dos Ativos Imobiliários e do segmento de atuação do Fundo, em benefício exclusivo desse, constituindo, portanto, obrigação de natureza personalíssima entre Fundo e Gestor. Dessa forma, o desconto acima será automaticamente revogado em caso de eventual renúncia ou destituição do Gestor de suas atribuições em relação ao Fundo, em qualquer circunstância, sendo que, nessas hipóteses, a Administradora passará a cobrar imediatamente a Taxa de Gestão no valor original conforme previsto no acima e no Regulamento a partir do mês imediatamente subsequente ao do evento de renúncia ou destituição do Gestor.

Taxa de Performance:

Sem prejuízo da Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma Taxa de Performance, referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, a ser calculada e paga conforme fórmula abaixo:

TP = CB x [0,2 x (DY – DYBenchmark)]

Em que:

- "CB" = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA.
- "DY" = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.
- "DYBenchmark" = Dividend Yield Benchmark, equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano.

Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho. Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

Substituição da Administradora

A Administradora deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral, ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento, a Administradora fica obrigada a: (a) convocar imediatamente a assembleia geral para eleger o substituto da Administradora ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM. A sucessão da propriedade fiduciária de imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o subitem acima no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Na hipótese de a Administradora renunciar às suas funções e a assembleia geral de que trata o subitem (a) acima, (i) não nomear instituição administradora habilitada para substituir a Administradora, ou (ii) não obter quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo XVI do Regulamento, para deliberar sobre a substituição da Administradora, ou a liquidação do Fundo, a Administradora procederá à liquidação automática do Fundo, no prazo máximo de 40 (quarenta) dias a contar da data da referida assembleia geral.

Vigências e Hipóteses de Rescisão do Contrato de Gestão

O Contrato de Gestão vigorará pelo mesmo prazo de duração do Fundo e somente poderá ser rescindido nos casos de (i) ocorrência dos eventos de rescisão automática; (ii) por rescisão unilateral pelo Gestor; (iii) por rescisão unilateral pela Administradora ou (iv) por mútuo acordo entre o Fundo e o Gestor.

São eventos de rescisão automática do Contrato de Gestão: (i) a liquidação do Fundo, observados os termos do Regulamento; (ii) a superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades governamentais, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o Fundo e/ou a prestação dos serviços objeto do Contrato de Gestão; (iii) falência, liquidação, dissolução ou extinção do Gestor; ou (iv) o descredenciamento definitivo do Gestor pela CVM.

Na hipótese de rescisão unilateral do Contrato de Gestão pelo Gestor, este continuará obrigado a prestar os serviços de gestão ao Fundo até a sua efetiva substituição e/ou término do período de notificação prévia de 60 (sessenta) dias, devendo o Gestor receber a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos do Contrato de Gestão.

A Administradora também poderá, no exercício da competência outorgada pelo artigo 29 da Instrução CVM 472, rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão em nome do Fundo, com ou sem justa causa, mediante envio prévio de notificação ao Gestor, observados os procedimentos do Contrato de Gestão.

Caso a rescisão do Contrato de Gestão se dê em razão de um evento de justa causa, o Fundo poderá, mediante o envio de notificação prévia por escrito e devidamente justificada, rescindir o Contrato de Gestão independentemente de aviso prévio. Neste cenário, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, calculada nos termos do Contrato de Gestão. Para os fins do Contrato de Gestão, considera-se "justa causa" (i) uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos do Regulamento; (ii) qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra o Gestor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o GESTOR relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar, e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

Em caso de rescisão do Contrato de Gestão pelo Fundo sem ocorrência de um evento de justa causa, o Fundo deverá encaminhar uma notificação por escrito ao Gestor com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Gestor receberá (i) a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, calculada nos termos do Contrato de Gestão; e (ii) uma multa contratual equivalente a 24 (vinte e quatro) meses do valor original da Taxa de Gestão paga diretamente pelo Fundo nos termos do Contrato de Gestão.

Caso esta decisão ocorra durante os 5 (cinco) primeiros anos após a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, o Gestor deverá ser também reembolsado pelos descontos concedidos até o 18º (décimo oitavo) mês da prestação de serviços conforme previsto no Contrato de Gestão. O reembolso será incorporado ao pagamento da Taxa de Gestão referente ao último mês da prestação de serviços do Gestor ao Fundo.

Em caso de rescisão sem justa causa, o Fundo ficará impedido, pelo período de 12 (doze) meses após a data da efetiva rescisão do Contrato de Gestão, de contratar outro gestor de recursos e/ou consultor especializado e/ou qualquer outro prestador de serviço que possa ser considerado concorrente ao Gestor e que tenha ativos sob gestão em fundos de investimento imobiliário no Brasil em valor superior a R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) conforme ranking de gestores periodicamente divulgado pela ANBIMA, sob pena de pagamento de multa não compensatória em valor correspondente aos últimos 18 (dezoito) meses do valor original da Taxa de Gestão devida ao Gestor, sem prejuízo de perdas e danos, diretos e indiretos, além de lucros cessantes.

A Administradora, na qualidade de exclusiva responsável pela contratação dos prestadores de serviço do FUNDO nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 472, poderá também optar pela rescisão sem justa causa por sua única e exclusiva vontade, sem qualquer influência ou motivação por atos dos Cotistas, sendo que, neste caso, manter-se-ão plenamente aplicáveis todas as disposições relativas a rescisão sem justa causa previstas nesta Seção, incluindo, mas não se limitando ao, pagamento da multa por rescisão sem justa causa, que, nessa hipótese, deverá ser arcada diretamente pela Administradora.

Características das Cotas

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

As Cotas serão emitidas em classe e série únicas.

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

O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Taxa de ingresso e de saída

Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

Demonstrações financeiras e auditoria

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

As demonstrações financeiras serão auditadas por Auditor Independente, devidamente registrado na CVM, selecionado pela Administradora.

A Administradora contratou a KPMG Auditores Independentes, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

Os objetivos de uma auditoria são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo a opinião de auditoria. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

A indicação do Auditor Independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

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

Assembleia Geral de Cotistas

A Administradora convocará os Cotistas, com (i) 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. Adicionalmente ao meio eletrônico, para a realização de convocação de assembleias gerais a Administradora poderá se valer do envio de correspondências ou publicação de editais em periódicos de grande circulação na sede da Administradora. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou correio eletrônico.

Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas ou seus representantes eleitos nos termos do Regulamento, ou ainda, o Gestor, poderão solicitar que a Administradora convoque assembleia geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação.

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre: (a) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora; (b) alteração do regulamento, ressalvado o disposto no subitem 15.3.2 do Regulamento; (c) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite e nas condições do Capital Autorizado previsto no Regulamento; (e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (f) dissolução e liquidação do Fundo; (g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (h) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; (i) eleição e destituição de representante dos Cotistas, eleito em conformidade com o disposto no Regulamento, assim como a fixação de remuneração e de valor máximo das despesas que o mesmo poderá incorrer no exercício de sua atividade; (j) alteração do prazo de duração do Fundo; (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e (l) alteração da Taxa de Administração.

A assembleia geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.5 do Regulamento, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas nas alíneas (b), (c), (e), (f), (h), (j), (k) e (l) acima, que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Encargos do Fundo

Além da remuneração da Administradora e dos demais prestadores de serviços do Fundo, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance, bem como outros valores devidos ao Gestor nos termos do Contrato de Gestão, incluindo, mas não se limitando a, eventuais multas contratuais, não compensatórias e/ou indenizações, conforme aplicável; (ii) tributos federais, estaduais, distritais, municipais e/ou ônus cobrados por entidades autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472; (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como, conforme o caso, com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período da distribuição das Cotas; (v) honorários e despesas do Auditor; (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Imóveis e relativas aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive

o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) honorários e despesas relacionados: (a) às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo; (b) às empresas especializadas na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, na exploração do direito de superfície, no monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis e na consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, e (c) às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora, no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral; (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xv) honorários e despesas do representante de Cotistas; e (xiii) taxas de ingresso e saída dos Fundos Investidos, se houver.

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

Política de distribuição de resultados

As quantias que forem atribuídas ao Fundo a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos do Fundo serão incorporadas ao patrimônio do Fundo, reduzidas a Taxa de Administração e demais despesas e encargos do Fundo, cabendo à Administradora, ouvidas as recomendações do Gestor, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo, observado o disposto na política de investimentos e demais regras aplicáveis deste Regulamento, sendo certo que a Administradora deverá distribuir aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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, ajustados conforme regulamentação vigente.

Sem prejuízo da distribuição semestral, os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos a serem distribuídos no semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento do respectivo semestre a que se refira a distribuição antecipada.

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

A Administradora, conforme orientação do Gestor, visando a arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas Extraordinárias", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas semestralmente. Entende-se por "Despesas Extraordinárias" aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas a seguir: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários (conforme aplicável).

Dissolução e Liquidação do Fundo

O Fundo será liquidado por deliberação de Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no Regulamento.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral: (a) desinvestimento com relação a todos os ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (b) renúncia e não substituição do Gestor ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance *quórum* suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; (c) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e (d) ocorrência de patrimônio líquido negativo, após consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias.

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

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

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

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

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

A Administradora divulgará as informações periódicas e eventuais sobre o Fundo, descritas nos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (https://www.modaldtvm.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Capítulo I do Regulamento.

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

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

As informações ou documentos referidos acima poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos (www.modaldtvm.com.br e www.airealestate.com.br).

A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores.

Principais Fatores de Risco do Fundo

- *Risco Imobiliário: conforme descrito na página 94 da Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto;*
- *Riscos Relacionados à Liquidez: conforme descrito na página 88 da Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto;*
- *Riscos ambientais: conforme descrito na página 96 da Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto;*
- *Risco de vacância: conforme descrito na página 95 da Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto; e*
- *Risco da não aprovação de conflito de interesses: conforme descrito na página 92 da Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto.*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

Riscos Institucionais

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

Riscos de mercado.

Fatores macroeconômicos relevantes

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

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco - Riscos relativos ao setor imobiliário", na página 94 deste Prospecto.

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

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

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

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

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

Riscos Regulatórios
A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam 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 de atuação do Fundo, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis. As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

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

Risco de decisões judiciais desfavoráveis. O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

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

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

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

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

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

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários
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. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

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

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, 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 poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

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

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

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

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

Riscos relativos ao pré-pagamento
Os ativos do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. 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 determinado ativo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários 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.

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 Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos alvo da Oferta, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos alvo da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

Risco de conflito de interesse. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas à Administradora ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas, conforme o caso. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas, o que inclui a aprovação referente à Assembleia de Conflito de Interesses, conforme especificada na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos" na página 41 deste Prospecto Preliminar. Quando da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, convocada pela Administradora, nos termos do artigo 34, *caput* e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472, os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação às deliberações colocadas em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses. Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do *website:* https://light.alfm.adv.br/pesquisas/48/. A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VII e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição. **A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição e no link https://light.alfm.adv.br/pesquisas/48/, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A outorga de poderes via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, Botafogo, Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, A/C "Revogação Procuração FII Autonomy" ou (ii) digitalmente, mediante envio de email para assembleia@modal.com.br, com o assunto "Revogação Procuração FII Autonomy".**

Risco de não aprovação de conflito de interesses. Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia de Conflito de Interesses da aquisição dos Ativos Alvo, a ser realizada após a liquidação da Oferta e a disponibilização do Anúncio de Encerramento, em razão da caracterização de conflito de interesses para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do *website:* https://light.alfm.adv.br/pesquisas/48/. A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VII e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição. **A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição e no link https://light.alfm.adv.br/pesquisas/48/, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A outorga de poderes via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1,**

sala 501, Botafogo, Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, A/C "Revogação Procuração FII Autonomy" ou (ii) digitalmente, mediante envio de email para assembleia@modal.com.br, com o assunto "Revogação Procuração FII Autonomy". Caso a aquisição não seja aprovada em Assembleia de Conflito de Interesses, a Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta não será realizada e os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta aplicados pelo Gestor em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes às dos Ativos Alvo da Oferta ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

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

Risco de governança. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil
Em caso de não contratação de seguro pelos locatários dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

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

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

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

Risco de Substituição do Gestor. 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 a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor 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 empreendimentos imobiliários similares aos investidos pelo Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, 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.

Risco relativo à não substituição da Administradora ou do Gestor. Durante a vigência do Fundo, a Administradora 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. 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, da Administradora, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor. O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos.

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

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, 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, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de sinistro

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

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

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

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes do patrimônio do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de vacância

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

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que 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 a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis

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

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

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

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

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

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

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

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

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

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

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

Riscos de despesas extraordinárias

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

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

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários. Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, preponderantemente, por Ativos Imobiliários e demais ativos que se enquadrem à política de investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre qualquer dos 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.

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

Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, 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. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

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

Risco do processo de aquisição dos ativos alvo da Oferta. A aquisição dos ativos alvo é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos alvo da Oferta, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Riscos referentes à aquisição dos ativos alvo da Oferta

Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, uma vez que a aquisição depende da aprovação dos Cotistas reunidos no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses. A não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo , poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados aos eventuais passivos e débitos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

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

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

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

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos ativos alvo da Oferta

Os ativos alvo da Oferta estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos ativos alvo da Oferta. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis

O Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, existe a possibilidade de aquisição dos Imóveis com ônus já constituídos serem executados pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, podendo haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relativos à Oferta

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

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

Conforme previsto Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário" na página 59 deste Prospecto Preliminar, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização, o encerramento da Oferta, os procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação), que será posteriormente informada aos Investidores.. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

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

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

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

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

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

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

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

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 Preliminar, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Tributação aplicável ao Fundo

IR

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

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Todavia, em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos Alvo: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto de renda, nos termos da atual redação da Lei nº 8.668/93.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20%. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

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

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% 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.

IOF/Títulos

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

Não será aplicada a alíquota de 0% 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 aplicável aos Cotistas do Fundo

Cotistas residentes no exterior: os ganhos de capital auferidos por cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº. 9.430/96, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15%, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista e/ou Investidor pessoa física, cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista e/ou Investidor seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento, sendo esse limite igual a 0% dos rendimentos para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,5%.

IOF/Câmbio

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com a Administradora, 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 da Administradora com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o Coordenador Líder da Oferta, 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 da Administradora com o Coordenador

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o Coordenador, 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 da Administradora com o Auditor Independente

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

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

Relacionamento da Administradora com o Gestor

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administrador do Fundo, pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Gestor.

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

Relacionamento da Administradora com o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., a Administradora, e o Banco Modal S.A., o Custodiante, integram o mesmo conglomerado financeiro.

A Administradora mantém, na data deste Prospecto, relacionamento comercial com a o Custodiante, decorrente do fato do Banco Modal S.A. atuar como custodiante e escriturador das Cotas do Fundo. Além disso, o Custodiante presta serviços de custódia e escrituração de cotas para diversos fundos administrados e/ou geridos pela Administradora, no curso ordinário dos negócios de ambos.

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Gestor e o Coordenador Líder, 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.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Escriturador, 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.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Coordenador

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Coordenador, 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.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Coordenador Líder, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o Coordenador Líder ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

Relacionamento do Gestor com o Coordenador

Na data deste Prospecto Definitivo, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador 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, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

Relacionamento do Gestor com o Custodiante

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Gestor do Fundo, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante.

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

Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente

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

Relacionamento do Coordenador com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Coordenador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Coordenador, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o Coordenador ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

Relacionamento do Coordenador com o Custodiante

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador e o Custodiante, 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

Anexo I	-	Instrumento de Constituição do Fundo
Anexo II	-	Regulamento vigente do Fundo e Instrumento Particular de Alteração do Regulamento
Anexo III	-	Instrumentos de Aprovação da Oferta
Anexo IV	-	Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 4000
Anexo V	-	Declaração da Administradora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
Anexo VI	-	Estudo de Viabilidade
Anexo VII	-	Procuração de Conflito de Interesses
Anexo VIII	-	Laudos de Avaliação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2º RTD-RJ Protocolo 1122013 Selo ECSP82274-HGF. RJ,22/10/2019
Nº de controle: 628d256e42c6960ad0a4de77b80b8cbd

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO SOLVANG FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO

……..

MODAL DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº. 501, 5º andar (parte), Bloco I, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 05.389.174/0001-01, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Administrador"),

RESOLVE:

1. Constituir um fundo de investimento multimercado, com cotas nominativas e escriturais, sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação em carteira diversificada de ativos financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro, que será denominado **SOLVANG FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO** ("Fundo"), a ser regido pelo Regulamento anexo ao presente ("Regulamento") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, notadamente a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 ("Instrução CVM nº 555/14");

2. Designar o Sr. **Pedro Marcelo Luzardo Aguiar,** brasileiro, bacharel em direito, casado, portador da carteira de identidade nº 065298994, expedida pelo IFP/RJ, e inscrito no CPF sob o nº 002.218.937-84, onde tem escritório na Praia de Botafogo nº. 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, devidamente autorizado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários., como responsável pelo Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas.

3. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 8º da Instrução CVM nº 555/14, necessários à obtenção automática do registro de constituição e funcionamento do Fundo; e

4. Aceitar, promulgar e consolidar, neste ato o Regulamento do **SOLVANG FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO**, cujo teor, rubricado pelas partes, passa a fazer parte integrante e complementar do presente instrumento.

E assim, por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para todos os fins de direito.

Rio de Janeiro, 18 de outubro de 2019.

_____

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 628d256e42c6960ad0a4de77b80b8cbd

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro

Características do documento original

Arquivo:	Inst_Constituição - FIM SOLVANG.pdf.p7s
Páginas:	2
Nomes:	1
Descrição:	Instrumento de Constituição

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=CARLOS BERNARDO DE SA KESSLER:10234184795, OU=AR SERASA, OU=62173620000180, OU=AC SERASA RFB v5, OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=000001009296768, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 09/10/2019 à 08/10/2022

Data/Hora computador local: 21/10/2019 08:49:18

Carimbo do tempo: Não

Certificado:
CN=RONALDO RODRIGUES DE GOUVEIA JUNIOR:11087446724, OU=26553520005001, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 24/05/2019 à 23/05/2022

Data/Hora computador local: 21/10/2019 15:22:15

Carimbo do tempo: Não

2º RTD-RJ Protocolo 1122014 Selo ECSP82275-DCG. RJ,22/10/2019
Nº de controle: c0416933220ba862ad12c1dde4cbbbb9

MODAL

R E G U L A M E N T O

SOLVANG FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO

……..

CAPÍTULO I
Do Fundo

Artigo 1º - O **SOLVANG FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO**, (doravante designado **FUNDO**), constituído sob a forma de condomínio aberto e com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em ativos financeiros, e classificado como Multimercado, nos termos da Instrução Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 555, de 17 de dezembro de 2014 ("ICVM 555").

Parágrafo Primeiro – Serão aplicados nos termos e palavras deste Regulamento os significados a eles especificamente atribuídos no artigo 2º da ICVM 555.

Parágrafo Segundo - O **FUNDO** é destinado a captação de recursos de investidores qualificados, conforme definido no artigo 9-B da Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013 ("ICVM 539").

CAPÍTULO II
Da Instituição Administradora e Prestadores de Serviços

Artigo 2º - A administração do **FUNDO** é exercida pelo **MODAL DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº. 501, Bloco 1, Sala 501, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 05.389.174/0001-01, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.177, de 15 de abril de 2015, doravante designada como **ADMINISTRADOR**.

Artigo 3º - O **FUNDO** será gerido pela **MODAL ASSET MANAGEMENT LTDA**., sociedade com sede no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, salão 601, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-

040, inscrita no CNPJ sob o nº 05.230.601/0001-04, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.919, de 11 de agosto de 2004., doravante designada como **GESTORA**.

Artigo 4º - Os serviços de custódia, escrituração e tesouraria, incluindo controladoria de ativos e de passivos, são prestados ao **FUNDO** pelo **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, Bloco 01, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, e inscrita no CNPJ sob o nº 30.723.886/0001-62, doravante designado como **CUSTODIANTE**.

Artigo 5º - Os serviços de distribuição, agenciamento e colocação de cotas do **FUNDO** serão prestados pelo **BANCO MODAL S.A.**, acima qualificado, e/ou por instituições e/ou agentes devidamente habilitados para tanto, sendo que a relação com a qualificação completa destes prestadores de serviços encontra-se disponível na sede e/ou dependências do **ADMINISTRADOR**.

Capítulo III
Das Vedações ao Administrador e à Gestora

Artigo 6º. É vedado ao **ADMINISTRADOR** e à **GESTORA**, conforme o caso, praticar os seguintes atos em nome do **FUNDO**:

I. receber depósito em conta corrente;
II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade regulada pela CVM;
III. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma, em nome do **FUNDO**, exceto mediante aprovação dos cotistas do **FUNDO** reunidos em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 22 deste Regulamento;
IV. vender cotas à prestação, sem prejuízo da integralização a prazo de cotas subscritas;
V. prometer rendimento predeterminado aos cotistas; e
VI. realizar operações com ações fora de mercado organizado, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, exercício de bônus de subscrição,

negociação de ações vinculadas a acordo de acionistas e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

VII. utilizar recursos do **FUNDO** para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

VIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

Capítulo IV
Das Obrigações do Administrador e do Gestor

Artigo 7º. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação aplicável ao **FUNDO** e deste Regulamento, são obrigações do ADMINISTRADOR:

I. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do **FUNDO**:
   a. os registros de cotistas e de transferências de cotas;
   b. o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
   c. o livro ou lista de presença de cotistas;
   d. os pareceres dos auditores independentes;
   e. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;
   f. a documentação relativa às operações do **FUNDO**; e
   g. as atas do Comitê de Investimento, recebidas da **GESTORA**, se houver.

II. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas do **FUNDO** em mercado organizado;

III. custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do **FUNDO**;

IV. pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na legislação aplicável ou neste Regulamento;

V. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**, bem como as demais informações cadastrais;

VI. fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados pelo **FUNDO**;

VII. elaborar e divulgar as informações previstas no Capítulo VIII deste Regulamento;

VIII. manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste regulamento;
IX. cumprir fielmente as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e do Comitê de Investimentos, se houver; e
X. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste Regulamento.

Capítulo V
Da Substituição do Administrador e do Gestão

Artigo 8. O ADMINISTRADOR e o GESTOR devem ser substituídos nas seguintes hipóteses:

I. descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM;
II. renúncia; ou
III. destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e/ou o substituto do prestador de serviços de gestão da carteira do **FUNDO**, a se realizar no prazo máximo de 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos cotistas titulares de ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou à CVM, em qualquer caso, ou à CVM, na hipótese de descredenciamento, a convocação dessa Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo - No caso de renúncia, o **ADMINISTRADOR** e/ou de **GESTORA** deverá permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de liquidação do **FUNDO** pelo administrador.

Parágrafo Terceiro - No caso de descredenciamento, a CVM poderá indicar prestador de serviços de administração temporário até a eleição da nova administração.

2º RTD-RJ Protocolo 1122014 Selo ECSP82275-DCG. RJ,22/10/2019
Nº de controle: c0416933220ba862ad12c1dde4cbbbb9

CAPÍTULO VI
Da Política de Investimento, Do Objetivo e Da Composição e Diversificação da Carteira do FUNDO

Artigo 9º - O objetivo do **FUNDO** é proporcionar a valorização das suas cotas, visando superar o 100% do CDI, através da aplicação em carteira diversificada composta de ativos financeiros, incluindo:

(i) títulos da dívida pública;

(ii) contratos derivativos;

(iii) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, que não os referidos na alínea "d";

(iv) títulos ou contratos de investimento coletivo, registrados na CVM e ofertados publicamente, que gerem direito de participação, de parceria ou de remuneração, inclusive resultante de prestação de serviços, cujos rendimentos advêm do esforço do empreendedor ou de terceiros;

(v) certificados ou recibos de depósitos emitidos no exterior com lastro em valores mobiliários de emissão de companhia aberta brasileira;

(vi) o ouro, ativo financeiro, desde que negociado em padrão internacionalmente aceito;

(vii) quaisquer títulos, contratos e modalidades operacionais de obrigação ou coobrigação de instituição financeira; e

(viii) warrants, contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, títulos ou certificados

representativos desses contratos e quaisquer outros créditos, títulos, contratos e modalidades operacionais desde que expressamente previstos no regulamento;

Parágrafo Primeiro - A **GESTORA** procurará atingir o objetivo de investimento do FUNDO através da gestão ativa de investimentos e da aquisição de ativos financeiros. A seleção dos ativos e suas respectivas alocações na carteira serão definidas pelos membros da **GESTORA**, de acordo com as restrições legais e contratuais do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo - O processo de seleção e alocação é basicamente direcionado para a análise das características específicas relativas ao risco de mercado dos ativos a serem selecionados.

Parágrafo Terceiro - Somente podem compor a carteira do **FUNDO** ativos financeiros que sejam registrados em sistema de registro, objeto de custódia ou objeto de depósito central, em todos os casos junto a instituições devidamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM para desempenhar referidas atividades, nas suas respectivas áreas de competência.

Parágrafo Quarto - É vedado ao **FUNDO** a aplicação em cotas de fundos que nele invistam.

Artigo 10º - O **FUNDO** observará os seguintes limites:

a) de concentração por emissor em relação ao seu patrimônio líquido:

(i) até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

(ii) até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** quando o emissor for companhia aberta;

(iii) até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** quando o emissor for fundo de investimento;

(iv) até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO quando o emissor for pessoa natural ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e

(v) não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

b) cumulativamente aos limites por emissor, o **FUNDO** deve observar os seguintes limites de concentração por modalidades de ativo financeiro em relação ao seu patrimônio líquido:

(i) até 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em cotas de fundos de investimento registrados com base na ICVM 555o;

(ii) até 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento registrados com base na ICVM 555;

(iii) até 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em cotas de fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores qualificados registrados com base na ICVM 555;

(iv) até 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores qualificados registrados com base na ICVM 555;

(v) até 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário – FII;

(vi) até 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC;

(vii) até 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em cotas de Fundos de Investimento em Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIC-FIDC;

(viii) até 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em cotas de fundos de índice admitidos à negociação em mercado organizado;

(ix) até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados – FIDC-NP;

(x) até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em cotas de Fundos de Investimento em Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados – FIC-FIDC-NP;

(xi) até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em cotas de fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores profissionais registrados com base nesta Instrução; e

(xii) até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores profissionais registrados com base nesta Instrução.

(xiii) até 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;

(xiv) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos;

(xv) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em ouro, desde que adquirido ou alienado em negociações realizadas em mercado organizado;

2º RTD-RJ Protocolo 1122014 Selo ECSP82275-DCG. RJ,22/10/2019
Nº de controle: c0416933220ba862ad12c1dde4cbbbb9

(xvi) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

(xvii) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em valores mobiliários diversos daqueles previstos acima, desde que objeto de oferta pública registrada na CVM;

(xviii) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em notas promissórias, debêntures e ações, desde que tenham sido emitidas por companhias abertas e objeto de oferta pública; e

(xix) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** em contratos derivativos, exceto se referenciados nos ativos listados acima.

c) o FUNDO poderá aplicar até 20%:

(i) em ativos financeiros negociados em países signatários do Tratado de Assunção;

(ii) em BDR classificados como nível I; e

(iii) em cotas dos fundos da classe "Ações – BDR Nível I"

Parágrafo Primeiro - O **FUNDO** pode realizar operações na contraparte da tesouraria do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA** ou de empresas a eles ligadas. O **FUNDO** não pode deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA** ou de empresas a eles ligadas.

Parágrafo Segundo - O percentual máximo de aplicação em cotas de fundos de investimento administrados pelo **ADMINISTRADOR**, pela **GESTORA** ou empresas a ele ligadas será de 100% (cem por cento).

Parágrafo Terceiro - **O FUNDO PODE APLICAR MAIS DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) EM ATIVOS DE CRÉDITO PRIVADO. PORTANTO, ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.**

Parágrafo Quarto - Caso a política de investimento dos fundos investidos permita aplicações em ativos de crédito privado, o **ADMINISTRADOR**, a fim de mitigar risco de concentração pelo **FUNDO**, considerará, como regra, na consolidação dos limites do **FUNDO**, o percentual máximo de aplicação em tais ativos previstos nos respectivos regulamentos, salvo se a administradora dos fundos investidos disponibilizar diariamente a composição de suas carteiras.

Artigo 11º - O **FUNDO** quando utilizar estratégias com derivativos visando a proteção da carteira, a composição de posições estratégicas e alavancagem buscando oportunidades nos mercados financeiros conforme definido na sua política de investimento, poderá ter perdas ou prejuízos patrimoniais.

Parágrafo Único – O limite máximo de exposição da participação do **FUNDO** nos mercados de que trata o caput é de até 100% (cem) vezes o seu patrimônio líquido, sendo, os depósitos em margem de garantia limitados a 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Artigo 12º - Os cotistas respondem por eventual patrimônio líquido negativo do FUNDO, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos em até 48 (quarenta e oito) horas.

Parágrafo Primeiro - Em função das aplicações do **FUNDO**, eventuais alterações nas taxas de juros, câmbio ou bolsa de valores podem ocasionar valorizações ou desvalorizações de suas cotas.

Parágrafo Segundo - Os serviços de administração são prestados ao **FUNDO** em regime de melhores esforços, e como obrigação de meio, pelo que o

2º RTD-RJ Protocolo 1122014 Selo ECSP82275-DCG. RJ,22/10/2019
Nº de controle: c0416933220ba862ad12c1dde4cbbbb9

ADMINISTRADOR não garante qualquer nível de resultado ou desempenho dos investimentos dos cotistas no **FUNDO**. Como prestador de serviços de administração ao **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** não será, sob qualquer forma, responsável por qualquer erro de julgamento ou por qualquer perda sofrida pelo FUNDO, com exceção das hipóteses de comprovada culpa, dolo ou má-fé do **ADMINISTRADOR**.

Parágrafo Terceiro - O **ADMINISTRADOR** e cada prestador de serviço contratado respondem perante à **CVM**, na esfera de suas respectivas competências, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do **FUNDO** e às disposições regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Quarto - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO VII
Dos Fatores de Risco

Artigo 13 – Dentre os fatores de risco a que o FUNDO e os Fundos Investidos estão sujeitos, incluem-se, sem limitação:

I. **Risco de Mercado**: Os ativos componentes da carteira do FUNDO e dos Fundos Investidos, inclusive os títulos públicos, estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do FUNDO e dos Fundos Investidos. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;

II. **Risco de Crédito**: Os títulos públicos e/ou privados de dívida que compõem a carteira do FUNDO e dos Fundos Investidos estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou contrapartes do FUNDO e/ou dos Fundos

Investidos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos títulos e/ou contrapartes de transações do FUNDO e/ou dos Fundos Investidos e/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 em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. O FUNDO e os Fundos Investidos poderão ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários. Na hipótese de um problema de falta de capacidade e/ou disposição de pagamento de qualquer dos emissores de títulos de dívida ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do FUNDO e/ou dos Fundos Investidos, estes poderão sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

III. **Risco de Liquidez**: O FUNDO poderá estar sujeito a períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade dos ativos financeiros integrantes da carteira do FUNDO. Neste caso, o FUNDO pode não estar apto a efetuar, dentro do prazo máximo estabelecido no Regulamento e na regulamentação em vigor, pagamentos relativos a resgates de cotas do FUNDO, quando solicitados pelos Cotistas. Este cenário pode se dar em função da falta de liquidez dos mercados nos quais os valores mobiliários são negociados, grande volume de solicitações de resgates ou de outras condições atípicas de mercado. Nessas hipóteses, o **ADMINISTRADOR** poderá, inclusive, determinar o fechamento do FUNDO para novas aplicações ou para resgates, obedecidas as disposições legais vigentes.

IV. **Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental**: O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do **ADMINISTRADOR** ou da **GESTORA** tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos

extraordinários, 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 de mudanças legislativas, que poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do FUNDO e dos Fundos Investidos e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os Cotistas e atrasos nos pagamentos dos regastes. Ainda, o FUNDO estará sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e àquelas praticadas pelos governos dos países em que o FUNDO e os Fundos Investidos realizarem investimentos. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais dos Fundos Investidos e do FUNDO e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do FUNDO. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados dos Fundos Investidos e do FUNDO. Qualquer deterioração na economia dos países em que o FUNDO e/ou os Fundos Investidos venham a investir, ou recessão e o impacto dessa deterioração ou recessão nos demais países em que o FUNDO possuir investimentos (diretamente ou indiretamente) podem ter efeito negativo na rentabilidade e performance do FUNDO e dos Fundos Investidos.

V. **Risco Regulatório**: As eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao FUNDO, seus ativos financeiros e aos Fundos Investidos, incluindo, mas não se limitando àquelas referentes a tributos, podem causar

um efeito adverso relevante no preço dos ativos e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo FUNDO e/ou pelos Fundos Investidos.

VI. **Risco de Concentração**: Em razão da política de investimento do FUNDO e dos Fundos Investidos, a carteira do FUNDO poderá estar exposta a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes. A concentração dos investimentos, nos quais o FUNDO aplica seus recursos, em determinado(s) emissor(es), pode aumentar a exposição da carteira do FUNDO aos riscos mencionados acima, ocasionando volatilidade no valor de suas cotas. Embora a diversificação seja um dos objetivos do FUNDO, não há garantia do grau de diversificação que será obtido, seja em termos geográficos ou de tipo de ativo financeiro, ainda que os limites estabelecidos pela regulamentação sejam devidos, e plenamente, observados.

VII. **Risco Proveniente do Uso de Derivativos:** O FUNDO realiza operações nos mercados de derivativos como parte de sua estratégia de investimento. Estas operações podem não produzir os efeitos pretendidos, provocando oscilações bruscas e significativas no resultado do **FUNDO**, podendo ocasionar perdas patrimoniais para os cotistas. Isto pode ocorrer em virtude do preço dos derivativos depender, além do preço do ativo objeto do mercado à vista, de outros parâmetros de precificação baseados em expectativas futuras. Mesmo que o preço do ativo objeto permaneça inalterado, pode ocorrer variação nos preços dos derivativos, tendo como consequência o aumento de volatilidade de sua carteira. O risco de operar com uma exposição maior que o seu patrimônio líquido pode ser definido como a possibilidade dos ganhos do **FUNDO** serem inferiores aos custos operacionais, sendo assim, insuficientes para cobrir os custos financeiros. Um **FUNDO** que possui níveis de exposição maiores que o seu patrimônio líquido representa risco adicional para os investidores. Os preços dos ativos e dos derivativos podem sofrer alterações substanciais que podem levar a perdas ou ganhos significativos.

VIII. **Outros Riscos**: Não há garantia de que o **FUNDO** ou os Fundos Investidos sejam capazes de gerar retornos para seus investidores. Não há

garantia de que os Cotistas receberão qualquer distribuição do **FUNDO**. Consequentemente, investimentos no **FUNDO** somente devem ser realizados por investidores que possam lidar com a possibilidade de perda da totalidade dos recursos investidos.

Artigo 14 - Não obstante o emprego, pelo **ADMINISTRADOR** e pela **GESTORA**, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, ao Cotista.

Artigo 15 - A **GESTORA**, visando proporcionar a melhor rentabilidade aos Cotistas, poderá, respeitadas as limitações deste Regulamento e da legislação, definir livremente o grau de concentração da carteira de aplicação do **FUNDO**. Não obstante a diligência do GESTOR em selecionar as melhores opções de investimento, os investimentos do **FUNDO** estão, por sua própria natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado e a riscos de crédito, que podem gerar depreciação dos ativos financeiros da carteira do **FUNDO**, não atribuível a atuação do GESTOR. A eventual concentração de investimentos do **FUNDO** em determinados emissores pode aumentar a exposição da carteira aos riscos mencionados acima e, consequentemente aumentar a volatilidade das cotas.

CAPÍTULO VIII
Da Política de Distribuição de Resultado

Artigo 16 - As quantias que forem atribuídas ao **FUNDO** a título de dividendos, juros sobre o capital próprio, reembolso de proventos decorrentes do empréstimo de valores mobiliários, ou outros rendimentos advindos de ativos que integrem a carteira do **FUNDO** devem ser incorporadas ao patrimônio líquido do **FUNDO**.

CAPÍTULO IX
Da Taxa de Administração e Encargos do FUNDO

Artigo 17 - Como remuneração de todos os serviços de que trata o capítulo II, exceto os serviços de custódia, tesouraria e auditoria, é devido pelo **FUNDO** ao **ADMINISTRADOR** e aos demais prestadores de serviços de administração o montante equivalente a 0,56% a.a. (cinquenta e seis centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**, sendo o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais). Este valor mínimo será atualizado monetariamente em periodicidade anual com base na variação do IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas do Rio de Janeiro - RJ, ou por outro índice que porventura venha a substituí-lo.

Parágrafo Primeiro - A remuneração prevista no caput deste artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO** e paga mensalmente, por período vencido, até o 3º (terceiro) dia útil do mês subsequente.

Parágrafo Segundo – Pelos serviços de custódia dos ativos financeiros e valores mobiliários e tesouraria da carteira do **FUNDO**, o **CUSTODIANTE** fará jus a uma remuneração anual máxima de 0,04% (quatro centésimos por cento), sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**, excetuadas as despesas relativas à liquidação, registro e custódia de operações com títulos e valores mobiliários, ativos financeiros e modalidades operacionais devidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo Terceiro – Adicionalmente à remuneração prevista no caput deste Artigo, o **FUNDO**, com base em seu resultado, remunera a **GESTORA** mediante o pagamento de equivalente a 20% (vinte por cento) da valorização da cota do **FUNDO** que exceder 100% a.a. (cem por cento) do CDI ("Taxa de Performance").

Parágrafo Quarto - A Taxa de Performance é provisionada por dia útil e paga semestralmente, já deduzidas todas as demais despesas do **FUNDO**, inclusive a Taxa de Administração. Não há cobrança de Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada ("linha d'água").

Parágrafo Quinto - A taxa de performance do **FUNDO** será cobrada com base no resultado de cada aplicação efetuada por cada cotista (método do passivo).

Parágrafo Sexto - Não há incidência de taxa de performance quando o valor da cota do FUNDO for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado (linha d'água).

Parágrafo Sétima - O **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR**, poderá contratar outros prestadores de serviços de administração.

Parágrafo Oitavo - Os pagamentos das remunerações ao **ADMINISTRADOR** e demais prestadores de serviços de administração serão efetuados diretamente pelo **FUNDO** a cada qual, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite da taxa de administração fixada no caput deste artigo.

Parágrafo Nona - Não serão cobradas taxas de ingresso e saída no **FUNDO**.

Parágrafo Décimo – O **ADMINISTRADOR** poderá, a seu critério, eventualmente ou temporariamente não cobrar, no todo ou em parte, a taxa referida no caput deste artigo.

Artigo 18 – Além das taxas de administração previstas no artigo anterior, constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente:

I taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

II despesas com o registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na ICVM 555;

III despesas com correspondência de interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas;

IV honorários e despesas do auditor independente;

V emolumentos e comissões pagas por operações do **FUNDO**;

VI honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada ao **FUNDO**, se for o caso;

VII parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços de administração no exercício de suas respectivas funções;

VIII despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto do **FUNDO** pelo **ADMINISTRADOR** ou por seus representantes legalmente constituídos, decorrente de ativos financeiros do **FUNDO**;

IX despesas com custódia, registro e liquidação de operações com títulos e valores mobiliários, ativos financeiros e modalidades operacionais; e

X despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às suas operações ou com certificados ou recibos de depósito de valores mobiliários.

Parágrafo Único - Quaisquer despesas não previstas como encargos do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR**.

CAPÍTULO X
Das Cotas

Artigo 19 – A aplicação e o resgate de cotas do FUNDO podem ser efetuados por débito e crédito em conta corrente, Documento de Ordem de Crédito (DOC), Transferência Eletrônica Disponível (TED), ou através da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (CETIP).

Parágrafo Primeiro – A critério do **ADMINISTRADOR**, a pedido e por indicação do cotista, poderão ocorrer integralizações e resgates em títulos e valores mobiliários, na forma da legislação em vigor, atendendo-se, sempre que aplicáveis, as devidas obrigações fiscais, utilizando-se o preço de fechamento da negociação dos ativos ou,

na sua ausência, metodologia de avaliação que reflita o valor de mercado dos referidos títulos e valores mobiliários ou metodologia disposta em regulamentação específica baixada pela CVM.

Parágrafo Segundo - Nas hipóteses em que aplicável, somente serão consideradas as aplicações como efetivadas, após a efetiva disponibilidade dos recursos na conta corrente do **FUNDO**.

Parágrafo Terceiro - É facultado ao **ADMINISTRADOR** suspender, a qualquer momento, novas aplicações no **FUNDO**, desde que tal suspensão se aplique indistintamente a novos investidores e cotistas atuais. A suspensão do recebimento de novas aplicações em um dia não impede a reabertura posterior do **FUNDO** para aplicações.

Artigo 20 - Na emissão de cotas do **FUNDO** será utilizado o valor da cota em vigor no dia da efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao **ADMINISTRADOR**, em sua sede ou dependências.

Parágrafo Primeiro - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e são escriturais e nominativas, sendo inscritas em nome do titular no registro de cotistas do **FUNDO**, sem emissão de certificados, não podendo ser objeto de cessão ou transferência, salvo por decisão judicial, execução de garantia ou sucessão universal.

Parágrafo Segundo - É admitida a inversão feita conjunta e solidariamente por duas pessoas. Para todos os efeitos perante o **ADMINISTRADOR**, cada co-investidor é considerado como se fosse único proprietário das cotas objeto de propriedade conjunta, ficando o **ADMINISTRADOR** validamente exonerado por qualquer pagamento feito a um, isoladamente, ou a ambos em conjunto. Cada co-investidor, isoladamente e, sem anuência do outro pode investir, solicitar e receber resgate, parcial ou total, dar recibos e praticar, enfim todo e qualquer ato inerente à propriedade de cotas.

Artigo 21 - Os cotistas podem, a qualquer tempo, solicitar o resgate total ou parcial de suas cotas, não havendo prazo de carência para resgate.

Parágrafo Primeiro - A conversão de cotas dar-se-á pelo valor da cota do dia do recebimento da solicitação de resgate**,** e o pagamento do resgate será efetuado no dia útil subsequente ao da conversão de cotas, sem a cobrança de qualquer taxa ou despesas.

Parágrafo Segundo - A solicitação de resgate será considerada válida para o mesmo dia em que for efetuada desde que seja recepcionada na sede ou nas dependências do **ADMINISTRADOR,** obedecido o horário máximo fixado periodicamente pelo **ADMINISTRADOR.** Solicitação recepcionada em horário posterior será considerada como tendo sido recebida no 1º dia útil subsequente.

Artigo 22 - Em casos excepcionais de iliquidez dos ativos componentes da carteira do **FUNDO**, inclusive em decorrência de pedidos de resgates incompatíveis com a liquidez existente, ou que possam implicar alteração do tratamento tributário do **FUNDO** ou do conjunto dos Cotistas, em prejuízo destes últimos, o **ADMINISTRADOR** poderá declarar o fechamento do **FUNDO** para a realização de resgates, sendo obrigatória a convocação de Assembleia Geral Extraordinária, no prazo máximo de 1 (um) dia útil, para deliberar, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da data do fechamento para resgate, sobre as seguintes possibilidades, dentre outras que o **ADMINISTRADOR** julgar conveniente:

I substituição do **ADMINISTRADOR** e/ou da **GESTORA**;

II reabertura ou manutenção do fechamento do **FUNDO** para resgate;

III possibilidade do pagamento de resgate em títulos e valores mobiliários;

IV cisão do **FUNDO**;

V liquidação do **FUNDO**; e

VI incorporação a outro fundo de investimento.

2º RTD-RJ Protocolo 1122014 Selo ECSP82275-DCG. RJ,22/10/2019
Nº de controle: c0416933220ba862ad12c1dde4cbbbb9

Artigo 23 - O **FUNDO** não recebe aplicações nem realiza resgates em feriados de âmbito nacional, assim como nos feriados estaduais e municipais que impliquem em fechamento da BM&FBOVESPA.

Parágrafo Primeiro - O valor da cota será calculado no encerramento do dia, após o fechamento dos mercados em que o **FUNDO** atua.

Parágrafo Segundo – As aplicações serão aceitas até às 16:00 horas, observando os limites de aplicação determinados no formulário complementar.

CAPÍTULO XI
Da Assembleia Geral

Artigo 24 - É de competência privativa da assembleia geral de cotistas do **FUNDO** deliberar sobre:

I as demonstrações contábeis apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;

II a substituição do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA** ou do **CUSTODIANTE** do **FUNDO**;

III a fusão, a incorporação, a cisão, a transformação ou a liquidação do **FUNDO**;

IV o aumento da taxa de administração, da taxa de performance ou das taxas máximas de custódia;

V a alteração da política de investimento do **FUNDO**;

VI a emissão de novas cotas;

VII a amortização de cotas;

VIII a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 47 da ICVM 555; e

IX a eleição de membros representantes dos cotistas no Comitê de Investimentos, se houver;

Artigo 25 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita através de correspondência física ou eletrônica encaminhada a cada cotista, e disponibilizada nas páginas do ADMINISTRADOR e do DISTRIBUIDOR na rede mundial de computadores, com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência, da qual constará dia, hora, local e, ainda, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

Parágrafo Primeiro - O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

Parágrafo Segundo - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Parágrafo Terceiro - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo Quarto - A Assembleia Geral pode ser realizada por meio eletrônico

Artigo 26 - As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria dos votos, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro - Somente podem votar na assembleia geral os Cotistas do **FUNDO** inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Segundo – Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

I – o **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA**;

2º RTD-RJ Protocolo 1122014 Selo ECSP82275-DCG. RJ,22/10/2019
Nº de controle: c0416933220ba862ad12c1dde4cbbbb9

II – os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou da **GESTORA**;
III – empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA**, seus sócios, diretores, funcionários; e
IV – os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo Terceiro - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

a) os únicos cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV; ou
b) na hipótese de aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo Quarto - As alterações de Regulamento serão eficazes na data deliberada pela assembleia. Entretanto, nos casos listados a seguir, serão eficazes, no mínimo, a partir de 30 (trinta) dias corridos após a comunicação aos Cotistas que trata o artigo 32, parágrafo primeiro, salvo se aprovadas pela unanimidade dos cotistas:

I aumento ou alteração do cálculo das taxas de administração, de performance, de ingresso ou de saída e da taxa máxima de custódia;

II alteração da política de investimento;

III mudança nas condições de resgate; e

IV incorporação, cisão ou fusão que envolva **FUNDO** sob a forma de condomínio fechado, ou que acarrete alteração, para os cotistas envolvidos, das condições elencadas acima.

Artigo 27 – O regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração:

I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares;

II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III – envolver redução da taxa de administração ou da taxa de performance.

Artigo 28 - Anualmente a assembleia geral deverá deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, fazendo-o até 120 (cento e vinte) dias corridos após o término do exercício social.

Parágrafo Único - A assembleia geral a que se refere o caput somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias corridos após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Artigo 29 - As deliberações dos Cotistas poderão, a critério do **ADMINISTRADOR**, ser tomadas sem necessidade de reunião, mediante processo de consulta formalizada em carta, correio eletrônico ou telegrama, dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada Cotista, para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos.

Parágrafo Primeiro - A ausência de resposta à consulta formal, no prazo estipulado no caput, será considerada como anuência por parte dos Cotistas à aprovação das matérias objeto da consulta.

Parágrafo Segundo - Quando utilizado o procedimento previsto neste artigo, o quórum de deliberação será o de maioria absoluta das Cotas emitidas, independentemente da matéria, observado o parágrafo segundo do artigo 18.

Artigo 30 - Os Cotistas poderão votar em assembleias gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, quando a referida possibilidade estiver expressamente prevista na convocação da assembleia geral, devendo a manifestação do voto ser recebida pelo **ADMINISTRADOR** antes do início da assembleia geral, respeitado o disposto nos parágrafos do presente artigo.

Parágrafo Primeiro - A entrega do voto, por meio de comunicação escrita, deverá ocorrer na sede do **ADMINISTRADOR**, sob protocolo, ou por meio de

correspondência, com aviso de recebimento, na modalidade "mão-própria", disponível nas agências dos correios.

Parágrafo Segundo - O voto eletrônico, quando aceito, terá suas condições regulamentadas na própria convocação da assembleia geral que, eventualmente, estabelecer tal mecanismo de votação.

CAPÍTULO XII
Da Política de Divulgação de Informações

Artigo 31 - O **ADMINISTRADOR**, em atendimento à política de divulgação de informações referentes ao **FUNDO**, se obriga a:

I divulgar e calcular, diariamente, o valor da cota, do patrimônio líquido e da carteira diária do **FUNDO**;

II remeter, mensalmente, aos cotistas extrato de conta, com, no mínimo, as informações exigidas pelo parágrafo segundo ao artigo 56 da ICVM 555;

III – divulgar, em lugar de destaque na sua página na rede mundial de computadores, e sem proteção de senha, a demonstração de desempenho do **FUNDO** relativas (i) aos 12 (doze) meses findos em 31 de dezembro, até o último dia útil de fevereiro de cada ano; e (ii) aos 12 (doze) meses findos em 30 de junho, até o último dia de agosto de cada ano;

III – divulgar, imediatamente, a todos os Cotistas por correspondência física ou eletrônica e por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da Comissão de Valores Mobiliários, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do **FUNDO**, ou aos ativos financeiros integrantes de sua carteira.

Artigo 32 - As seguintes informações do **FUNDO** serão disponibilizadas pelo **ADMINISTRADOR**, em sua sede, filiais e outras dependências, indicadas no prospecto do **FUNDO**, de forma equânime entre todos os cotistas:
I informe diário, conforme modelo da CVM, no prazo de 02 (dois) dias úteis;

II mensalmente, até 10 (dez) dias corridos após o encerramento do mês a que se referirem:

a) balancete;
b) demonstrativo da composição e diversificação de carteira; e
c) perfil mensal; e
d) lâmina de informações essenciais, se houver

III anualmente, no prazo de 90 (noventa) dias corridos, contados a partir do encerramento do exercício a que se referirem, as demonstrações contábeis acompanhadas do parecer do auditor independente;

IV formulário de informações complementares, sempre que houver alteração no seu conteúdo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis de sua ocorrência
V formulário padronizado com as informações básicas do **FUNDO**, sempre que houver alteração do Regulamento, na data do início da vigência das alterações deliberadas em assembleia.

Parágrafo Primeiro - O **ADMINISTRADOR** se obriga a enviar um resumo das decisões da assembleia geral a cada Cotista no prazo de até 30 (trinta) dias corridos após a data de realização da assembleia, podendo ser utilizado para tal finalidade o próximo extrato de conta de que trata o inciso II do caput. Caso a assembleia geral seja realizada nos últimos 10 (dez) dias do mês, poderá ser utilizado o extrato de conta relativo ao mês seguinte da realização da assembleia.

Parágrafo Segundo - Caso o Cotista não tenha comunicado ao **ADMINISTRADOR** a atualização de seu endereço, seja para envio de correspondência por carta ou através de meio eletrônico, o **ADMINISTRADOR** ficará exonerada do dever de lhe prestar as informações previstas na regulamentação vigente, a partir da última correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Artigo 33 - O **ADMINISTRADOR** se compromete a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante, de modo a garantir a todos os Cotistas acesso a

informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar suas decisões quanto à permanência no **FUNDO** ou, no caso de outros investidores, à aquisição de cotas.

Parágrafo Único - As demonstrações contábeis serão colocadas à disposição, pelo ADMINISTRADOR, de qualquer interessado que as solicitar no prazo de 90 (noventa) dias corridos após o encerramento do período.

Artigo 34 - O **ADMINISTRADOR** mantém serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, à disposição dos Cotistas, em sua sede e/ou dependências.

Parágrafo Único - As dúvidas relativas à gestão da carteira do **FUNDO** poderão ser esclarecidas diretamente com o departamento de atendimento ao Cotista do ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO XIII
Da Política de Administração e Gerenciamento de Risco

Artigo 35 - O **ADMINISTRADOR** possui uma área de gerenciamento de risco e compliance, responsável pelo monitoramento diário da exposição dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** ao risco e pela adequação dessa exposição aos cenários conjunturais definidos pela política de investimento prevista neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - O **ADMINISTRADOR** busca controlar o risco de crédito da carteira do **FUNDO** por meio da diversificação de ativos, da análise de crédito dos emissores dos ativos e respectivas emissões, e do monitoramento diário da exposição incorrida pelos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo - O **ADMINISTRADOR** busca controlar o risco de liquidez da carteira do **FUNDO** por meio da diversificação de ativos, da análise da liquidez dos ativos e do **monitoramento diário da exposição incorrida pelos ativos que compõem a carteira do FUNDO**.

Parágrafo Terceiro - Os procedimentos seguintes são utilizados pelo ADMINISTRADOR para a avaliação do risco de mercado da carteira do **FUNDO**:

(i) cálculo do Valor em Risco (V@R) para 1 dia, com confiança de 95% (noventa e cinco por cento) sobre os ativos que apresentam risco de mercado; e

(ii) acompanhamento da correta marcação a mercado de todos os ativos e derivativos que compõem a carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Quarto - Não obstante o monitoramento rigoroso dos riscos existentes por parte do **ADMINISTRADOR**, os cotistas do **FUNDO** poderão sofrer perdas patrimoniais, inclusive em montante superior ao capital aplicado, acarretando a obrigação de o cotista aportar recursos adicionais.

Parágrafo Quinto - Os métodos utilizados pelo **ADMINISTRADOR** para o gerenciamento de riscos do **FUNDO** não constituem garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo **FUNDO**, de forma que nenhuma responsabilidade poderá ser imputada ao **ADMINISTRADOR** por qualquer prejuízo sofrido pelos cotistas em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de suas cotas.

CAPÍTULO XIV
Da Tributação

Artigo 36 - A carteira do **FUNDO** não está sujeita a qualquer tributação.

Artigo 37 - O **ADMINISTRADOR** e o **GESTORA** buscam, como parte de sua política de investimento, a manutenção de uma carteira de títulos com prazo médio superior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, para fins tributários, devendo o cálculo do referido prazo obedecer ao disposto na Instrução Normativa no 1.585 da Receita Federal do Brasil ou qualquer outra que venha a substituí-la.

Parágrafo Único – NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO TERÁ O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO PARA FUNDOS DE LONGO PRAZO. Não há garantia de que este tratamento tributário será sempre aplicável ao **FUNDO** devido a possibilidade de ser reduzido o prazo médio de sua carteira, em razão, entre outros motivos, da adoção

de estratégias de curto prazo pela **GESTORA** para fins de cumprimento da política de investimentos do **FUNDO** e/ou proteção da carteira do **FUNDO**, bem como de alterações nos critérios de cálculo do prazo médio da carteira dos fundos de investimentos pelas autoridades competentes.

Artigo 38 - Os cotistas terão seus rendimentos, quando auferidos, sujeitos aos seguintes impostos:

a) Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários – IOF: Esse imposto é de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com uma tabela regressiva. Começa com uma alíquota de 96% (noventa e seis por cento) do rendimento (para quem resgatar no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação) e vai a 0 (zero) para quem resgatar a partir do 30º (trigésimo) dia da data da aplicação;

b) Imposto de Renda na Fonte: Esse imposto incidirá no último dia útil dos meses de maio e novembro de cada ano (modalidade "come quotas"), ou no resgate, se ocorrido em data anterior, observando-se, adicionalmente, o seguinte:

(i) enquanto o **FUNDO** mantiver uma carteira de longo prazo, como tal entendendo-se uma carteira de títulos com prazo médio superior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, o imposto de renda será cobrado às alíquotas de:

I. 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento), em aplicações com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias;

II. 20% (vinte por cento), em aplicações com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias;

III. 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento), em aplicações com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um dias) até 720 (setecentos e vinte) dias;

IV. 15% (quinze por cento), em aplicações com prazo acima de 720 (setecentos e vinte) dias;

(ii) caso o **FUNDO** esteja inserido na hipótese do inciso (i), quando da incidência da tributação pela modalidade "come cotas", o Imposto de Renda será retido em Fonte pela alíquota de 15% (quinze por cento). Por ocasião de cada resgate de cotas, será apurado e cobrado eventual complemento de alíquota entre aquela utilizada na modalidade "come cotas" e a aplicável segundo o inciso acima.

(iii) caso, por razões estratégicas e/ou operacionais decorrentes da busca do cumprimento da política de investimento, a carteira do **FUNDO** apresentar características de curto prazo, como tal entendendo-se uma carteira de títulos com prazo médio igual ou inferior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, o imposto de renda será cobrados às seguintes alíquotas:

I. 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento), em aplicações com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias;

II. 20% (vinte por cento), em aplicações com prazo acima de 180 (cento e oitenta) dias;

(iv) caso o **FUNDO** esteja incluído na hipótese do inciso (iii), quando da incidência da tributação pela modalidade "come cotas", o Imposto de Renda será retido em Fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Por ocasião de cada resgate de cotas, será apurado e cobrado eventual complemento de alíquota entre aquela utilizada na modalidade "come cotas" e a aplicável segundo o inciso acima.

Parágrafo Único - Fica expressamente ressalvado que a ocorrência de alteração nas alíquotas a que o aplicador está sujeito, ainda que provoque um ônus para o cotista, não poderá ser entendida ou interpretada como ato de responsabilidade do **ADMINISTRADOR**, tendo em conta que a gestão da carteira e, com efeito, suas repercussões fiscais, dão-se em regime de melhores esforços, e como obrigação de meio, pelo que o **ADMINISTRADOR** não garante aos cotistas no **FUNDO** qualquer resultado, mesmo que de natureza fiscal.

Artigo 39 - O **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA** não adotam política definida de exercício do direito de voto em relação ao **FUNDO**. Não obstante, poderá a **GESTORA**

comparecer, diretamente ou por meio de procuradores, a assembleias de emissores de ativos que componham a carteira do **FUNDO** e votar em nome do **FUNDO**, se, a seu exclusivo critério, julgar conveniente aos interesses do **FUNDO**.

CAPÍTULO XV
Das Disposições Gerais

Artigo 40 - Os exercícios sociais do **FUNDO** são de 01 (um) ano cada, encerrando-se no último dia útil do mês de dezembro de cada ano.

Artigo 49 - Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser para dirimir quaisquer conflitos judiciais relativos ao **FUNDO** ou a questões decorrentes deste Regulamento.

Artigo 50 - O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, à disposição dos Cotistas, em suas sede e/ou dependências.

- Regulamento de acordo com o Instrumento de Constituição, realizado em 18 de outubro de 2019.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: c0416933220ba862ad12c1dde4cbbbb9

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 22/10/2019 , protocolado sob o nº 1122014 e averbado ao protocolo nº 1122013, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro

Características do documento original

Arquivo: Regulamento FIM SOLVANG.pdf.p7s
Páginas: 31
Nomes: 1
Descrição: Regulamento

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=CARLOS BERNARDO DE SA KESSLER:10234184795, OU=AR SERASA, OU=62173620000180, OU=AC SERASA RFB v5, OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=000001009296768, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 09/10/2019 à 08/10/2022
Data/Hora computador local: 21/10/2019 08:54:57
Carimbo do tempo: Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Regulamento vigente do Fundo e Instrumento Particular de Alteração do Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/ME: 35.765.826/0001-26

Rio de Janeiro, 13 de fevereiro de 2020.

ÍNDICE

CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO 3
CAPÍTULO II - PRESTADORES DE SERVIÇOS 7
CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO 9
CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E PRAZO DE DURAÇÃO 9
CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO 9
CAPÍTULO VI - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA 12
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO 12
CAPÍTULO VIII - DAS COTAS 13
CAPÍTULO X - ENCARGOS 15
CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 16
CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS 16
CAPÍTULO XIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO 17
CAPÍTULO XIV – TRIBUTAÇÃO 18
CAPÍTULO XV - ASSEMBLEIA GERAL 20
CAPÍTULO XVI - LIQUIDAÇÃO 23
CAPÍTULO XVII - ATOS E FATOS RELEVANTES 25
CAPÍTULO XVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA 25
CAPÍTULO XIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA 25
CAPÍTULO XX - EXERCÍCIO SOCIAL 25
CAPÍTULO XXI - FORO 25

O **AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), com prazo de duração indeterminado e regido por este regulamento ("Regulamento"), conforme termos e condições abaixo.

Para fins da "Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09", o Fundo é classificado como "FII de Renda Gestão Ativa – Lajes Corporativas".

Os termos iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos neste Regulamento, ainda que posteriormente ao seu uso.

CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO

1.1. A administração do Fundo será exercida pela **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 501, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003 ("Administradora"), ou quem vier a substituí-la.

1.2. A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, podendo, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, em especial aquelas previstas no Art. 32 e seguintes da Instrução CVM 472 e neste Regulamento:

a) considerando orientação do Gestor, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, realizar a alienação ou a aquisição de Imóveis e de participação em sociedades de propósito específico ("SPE"), existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo;
b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis, títulos aquisitivos e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais a partir de suas aquisições pelo Fundo;
c) manter, a suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos detentores das cotas emitidas pelo Fundo (respectivamente, "Cotas" e "Cotistas") e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos objeto de investimento pelo Fundo e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do Auditor e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
d) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item c) acima até o término de tal procedimento;
e) no que for aplicável, elaborar os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM 472;

f) considerando orientação do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, nos termos previstos neste Regulamento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

g) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

h) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo;

i) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos deste Regulamento e da regulamentação vigente;

j) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

k) manter atualizada junto a CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

l) observar as disposições constantes deste Regulamento, e do prospecto (quando aplicável) bem como as deliberações da assembleia geral de Cotistas;

m) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos imobiliários sob sua responsabilidade;

n) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

o) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

p) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, em níveis não menores que os exigidos pelo regulador, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;

q) contratar ou distratar, caso entenda necessário e conforme orientação do Gestor, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observado que, na hipótese de eventual contratação de formador de mercado para as Cotas deverá observar os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor;

r) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

s) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;

t) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, conforme orientação do Gestor;

u) abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

v) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, considerando orientação do Gestor;

w) transigir, considerando orientação do Gestor;

x) representar o Fundo em juízo ou fora dele;

y) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas de emissão do Fundo;

z) deliberar, considerando orientação do Gestor, sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472; e

aa) acompanhar o desempenho dos Ativos do Fundo.

1.3. É vedado à Administradora e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

a) receber depósito em sua conta corrente;
b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
c) contrair ou efetuar empréstimo;
d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
e) aplicar no exterior recursos captados no país;
f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
i) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o consultor especializado, entre outras situações tratadas na Instrução CVM 472;
j) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação, em especial na Instrução CVM 472;
l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no item 5.4 (vi) abaixo;
n) praticar qualquer ato de liberalidade;
o) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, desde que observadas as regras legais aplicáveis, de Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas pelo Fundo;
p) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas;
q) operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo; e
r) condicionar o deferimento de pedido dos Cotistas ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos, exceto: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

1.3.1. A vedação prevista na alínea "j", acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

1.4. A Administradora deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral, ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável.

1.4.1. Na hipótese de renúncia da Administradora, a Administradora fica obrigada a:

a) convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, nos termos deste Regulamento, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e

b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM. A sucessão da propriedade fiduciária de imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

1.4.2. Na hipótese de (i) a Administradora renunciar às suas funções e a assembleia geral de que trata o subitem 1.4.1.(a) não nomear instituição administradora habilitada para substituir a Administradora ou (ii) não obtiver quorum suficiente, observado o disposto no Capítulo XVI, para deliberar sobre a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo, a Administradora procederá à liquidação automática do Fundo, no prazo máximo de 40 (quarenta) dias a contar da data da referida assembleia geral.

1.4.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o subitem 1.4.1.(a) no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

1.4.4. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), sem prejuízo do Capítulo XV deste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

1.4.5. Aplica-se o disposto no subitem 1.4.1.(a), mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou descredenciamento pela CVM da Administradora, ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador, conforme o caso, para processar a liquidação do Fundo.

1.4.6. Se a assembleia geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a CVM nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

1.4.7. Nas hipóteses referidas no subitem 1.4.1., acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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

CAPÍTULO II - PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. A Administradora contratará, em nome do Fundo, os prestadores de serviços listados neste Capítulo II, sem prejuízo de outros que venham a ser necessários para o funcionamento e gestão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 472.

2.2. CUSTODIANTE. A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo **BANCO MODAL S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.723.886/0001-62, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040 ("Custodiante") ou quem vier a substituí-lo. O Custodiante prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

2.3. ESCRITURADOR. O **BANCO MODAL S.A.**, anteriormente qualificado ("Escriturador") prestará os serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo.

2.4. AUDITOR. A Administradora deverá contratar empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente do Fundo, devendo ser uma das seguintes empresas: Deloitte, PWC, EY e KPMG ("Auditor"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

2.5. GESTOR. A Administradora contratou para o exercício das atividades de gestão ativa da carteira do Fundo a **AI REAL ESTATE ADMINISTRADORA DE VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.171 Torre B, Cj. 802, Vila Gertrudes, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.189.560/0001-88, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme ato declaratório CVM nº 11.838, de 25/07/2011, empresa esta que também será responsável pelas atividades de consultoria especializada na análise, seleção e avaliação de Imóveis, SPE, Ativos Imobiliários e Outros Ativos, denominado "Gestor".

2.5.1. O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo e a prestação dos serviços de consultoria imobiliária, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar a Administradora em relação aos atos de gestão da carteira, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento:

a) identificar, indicar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários deverá seguir o quanto disposto no item 2.5.2, 2.5.3, 2.8 e respectivos subitens;
b) identificar, , avaliar, , acompanhar e os Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
c) orientar e instruir a Administradora a celebrar os contratos, negócios jurídicos e demais operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, bem como celebrar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Imóveis 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;
d) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

e) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do Fundo;
f) discutir propostas de locação dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
g) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
h) recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis e em SPE;
i) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo na área imobiliária;
j) mediante outorga de procuração pelo Administrador, nos termos do Contrato de Gestão, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou em assembleias e/ou reuniões de sócios das SPE que detenham Imóveis, bem como em assembleias gerais dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, se aplicável, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor;
k) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas,
l) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor do Fundo;
m) implementar benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sua valorização; e
n) quando entender necessário, orientar a Administradora a submeter à Assembléia Geral de Cotistas prosposta de grupamento ou desdobramento das Cotas do Fundo.

2.5.2. O Gestor deverá recomendar à Administradora a aquisição e/ou a alienação de Imóveis, 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 Imóvelque atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que o Gestor entenda que tal Imóvel deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre a Administradora e o Gestor. Neste mesmo sentido, o Gestor poderá, sempre que encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os Imóveis objetos de investimento do Fundo, recomendar à Administradora a celebração dos contratos necessários, seguindo o fluxo operacional acordado entre a Administradora e o Gestor.

2.5.3. Não obstante as atribuições estabelecidas neste Regulamento, o Gestor será responsável também pelas atribuições estipuladas no contrato de gestão a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Gestor ("Contrato de Gestão"), desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável.

2.5.3.1. 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.

2.5.3.2. Os procedimentos de contratação e substituição do Gestor observarão as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

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

2.6. DISTRIBUIDORES. A distribuição de cotas do Fundo será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre a Administradora e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas, desde que também aprovados pela Administradora e o Gestor.

2.7. A Administradora, em nome do Fundo, poderá, conforme orientação do Gestor, contratar empresas especializadas e capacitadas a prestar os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos Imóveis.

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

2.9. Independentemente de Assembleia Geral, a Administradora, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO

3.1. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas pelo público em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

3.1.1. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E PRAZO DE DURAÇÃO

4.1. O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, com o resgate de cotas admitido apenas ao término do Fundo e prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1. O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários no segmento de lajes corporativas, em especial empreendimentos imobiliários destinados a escritórios localizados no território nacional.

5.1.1. Sem prejuízo do objetivo do Fundo descrito no item 5.1 acima, o Fundo poderá, em casos excepcionais, realizar o desinvestimento dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, conforme orientação do Gestor, observados os termos deste Regulamento.

5.2. Para a concretização da política de investimentos, o Fundo deverá investir primariamente e preponderantemente – entendendo-se por preponderantemente, ao mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo – seu patrimônio líquido nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

a) propriedade direta ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis comerciais construídos e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais construídos destinados a escritório ou lajes corporativas, que sejam localizados no território nacional, para locação ou arrendamento com possibilidade de alienação ("Imóveis"); e/ou

b) aquisição de **(a)** ações ou cotas de SPE, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; **(b)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; **(c)** cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis, de forma direta ou indireta; e **(d)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis.

5.3. O Fundo poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados (em conjunto, "Outros Ativos"), no limite de até 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo:

a) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;
b) Letras Hipotecárias – LH;
c) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e
d) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo que, no caso específico de CRI, deverá ser observado o limite de até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

5.4. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, ou Outros Ativos específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não há limite de investimento por Imóvel pelo Fundo, podendo, portanto, haver apenas um único Imóvel no patrimônio do Fundo.

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

5.4.2. As aquisições de Imóveis e/ou SPE a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por empresa com qualificação profissional apropriada e previamente cadastrada na Administradora, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico da Administradora ou do Gestor, na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472, o qual deverá ser apresentado até a data de aquisição (considerando-se a data de aquisição como a data do efetivo fechamento da transação e incorporação definitiva do Imóvel e/ou SPE ao patrimônio do Fundo) de cada Imóvel e/ou SPE, conforme o caso.

5.5. O Fundo de forma excepcional, para fins de liquidez dos Ativos Imobiliários, e para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos neste Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias, poderá manter a parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em: (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento

referenciados em DI ("Fundos Investidos"); (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras que tenham classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service; e (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial (sendo os ativos descritos nos incisos anteriores denominados "Ativos Financeiros").

5.6. Uma vez integralizadas as Cotas, assim como em qualquer situação que resulte no desinvestimento em Ativo(s), a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

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

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

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

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

5.10. Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("SELIC"), no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos ou outros casos permitidos pela regulamentação aplicável.

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

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

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

CAPÍTULO VI - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

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

6.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 1.2., alínea "b" deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo e que não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

6.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo e não responderá pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

7.1. A Administradora receberá remuneração, fixa e anual, de 0,15% (quinze centésimos por cento) incidente sobre **(i)** o 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 imobiliário, ou **(ii)** o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste item ("Taxa de Administração").

7.1.1. A Taxa de Administração compreende, além da remuneração devida à Administradora, toda a remuneração pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração das Cotas.

7.1.2. A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Para os fins deste Regulamento, entende-se por "dia útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional, dia declarado como feriado no Estado ou na Capital de São Paulo e do Rio de Janeiro, ou dia em que não haja expediente na B3.

7.2. Pelos serviços prestados ao Fundo, e observadas os termos do Contrato de Gestão, o Gestor deverá receber uma remuneração mensal equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, sobre **(i)** o 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 imobiliário, ou **(ii)** sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste Artigo (Taxa de Gestão").

7.2.1. A Taxa de Gestão será calculada, apropriada e paga, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.2.2. O Gestor concederá às cotas da Primeira Emissão um desconto parcial na Taxa de Gestão até o 18º (décimo oitavo) mês após a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, cujos termos, valores e condições estão devidamente previstos no Contrato de Gestão.

7.3. Sem prejuízo da Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance" ou "TP"), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, a ser calculada e paga conforme fórmula abaixo:

TP = CB x [0,2 x (DY – DYBenchmark)]

Em que:

- "CB" = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA.

- "DY" = *Dividend Yield* apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.

- "DYBenchmark" = *Dividend Yield Benchmark*, equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano.

7.3.1. Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

7.3.2. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho. Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

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

7.5. Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

CAPÍTULO VIII - DAS COTAS

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

8.2. As Cotas serão emitidas em classe e série únicas.

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

8.4. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na hipótese do item 12.6. e subitens deste Regulamento.

CAPÍTULO IX – DAS EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS

9.1. A primeira emissão de Cotas será de 4.800.000 (quatro milhões e oitocentas mil) Cotas, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), no montante de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais) na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, sem prejuízo da emissão de cotas adicionais nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400"), sendo que não haverá distribuição parcial no âmbito da oferta pública das Cotas da 1ª (primeira) emissão ("Primeira Emissão").

9.2. As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400.

9.3. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do inteiro teor deste Regulamento; (ii) do inteiro teor do prospecto do Fundo (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da política de investimento descrita no Capítulo V deste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e, neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

9.4. As Cotas serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, ou em imóveis ou direitos relativos com imóveis, aceitáveis pela Administradora, considerando também a recomendação do Gestor, sendo admitida a integralização parcial por meio de chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora, de acordo com as regras e prazos fixados no respectivo compromisso de investimento.

9.4.1. A integralização de Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação a valor justo elaborado por empresa especializada, que atenda aos requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela assembleia geral de cotistas, na mesma data da subscrição, ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento.

9.4.2. As Cotas do Fundo serão admitidas à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3, sendo vedada a negociação de fração de Cotas.

9.5. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que, conjuntamente, limitadas ao montante máximo de R$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

9.5.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por meio do Capital Autorizado, deverão ser observados os seguintes requisitos:

a) as novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400 ou da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas a critério da Administradora, ouvido o Gestor, e assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, admitindo-se apenas a integralização em moeda corrente nacional.

b) será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, o qual deverá ser exercido em até 10 (dez) dias corridos contados do início da respectiva oferta pública, nos termos da Instrução CVM 472, da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 476, e dos prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3. O direito de preferência poderá, observado o prazo de exercício previsto

neste subitem, ser cedido entre os próprios Cotistas ou a terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3.

c) o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta pública terá como base (i) o valor de mercado, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido em conjunto pela Administradora e pelo Gestor.

9.6. Sem prejuízo do disposto no item 9.5 acima, a assembleia geral poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no subitem 9.5.1., seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a inexistência de direito de preferência e/ou a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição.

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

CAPÍTULO X - ENCARGOS

10.1. Além da remuneração da Administradora e dos demais prestadores de serviços do Fundo, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance, bem como outros valores devidos ao Gestor nos termos do Contrato de Gestão, incluindo, mas não se limitando, a eventuais multas contratuais, não compensatórias e/ou indenizações, conforme aplicável; (ii) tributos federais, estaduais, distritais, municipais e/ou ônus cobrados por entidades autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472; (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como, conforme o caso, com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período da distribuição das Cotas; (v) honorários e despesas do Auditor; (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Imóveis e relativas aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) honorários e despesas relacionados: (a) às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo; (b) às empresas especializadas na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, na exploração do direito de superfície, no monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis e na consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, e (c) às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora, no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral; (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xv) honorários e despesas do representante de Cotistas; e (xiii) taxas de ingresso e saída dos Fundos Investidos, se houver.

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

10.3. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão arcados diretamente pela Administradora, utilizando-se de recursos decorrentes da Taxa de Administração.

CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

11.1. A Administradora divulgará as informações periódicas e eventuais sobre o Fundo, descritas nos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (https://www.modaldtvm.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Capítulo I deste Regulamento.

11.2. As informações acima especificadas, simultaneamente à divulgação prevista no item 11.1 acima, serão remetidas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e, conforme o caso, às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

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

11.4. As informações ou documentos referidos no item 11.1. poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos (www.modaldtvm.com.br e www.airealestate.com.br).

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

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

11.6.1. Cumpre à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

11.6.2. Considera-se relevante, para os efeitos do subitem 11.5.1., acima, qualquer deliberação da assembleia geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas, e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

12.1. As quantias que forem atribuídas ao Fundo a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporadas ao

patrimônio do Fundo, reduzidas a Taxa de Administração e demais despesas e encargos do Fundo, cabendo à Administradora, ouvidas as recomendações do Gestor, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo, observado o disposto na política de investimentos e demais regras aplicáveis deste Regulamento, sendo certo que a Administradora deverá distribuir aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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, ajustados conforme regulamentação vigente.

12.2. Sem prejuízo da distribuição semestral, os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos a serem distribuídos no semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento do respectivo semestre a que se refira a distribuição antecipada.

12.2.1. Farão jus aos rendimentos de que trata este Capítulo XII os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, sendo certo que Administrador irá divulgar, no 1º (primeiro) dia útil após o respectivo mês de apuração, o valor dos rendimentos a serem distribuídos.

12.3. A Administradora, conforme orientação do Gestor, visando a arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas Extraordinárias", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

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

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

CAPÍTULO XIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

13.1. O Gestor exercerá, observado o disposto no item 2.5.1, "j", o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

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

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

13.4. A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores (www.airealestate.com.br).

CAPÍTULO XIV – TRIBUTAÇÃO

Tributação no nível da carteira do Fundo

14.1. 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 os casos descritos a seguir.

14.1.1. 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, com exceção às aplicações em outros fundos de investimento imobiliário, ou letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

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 fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda 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.

II. O Imposto de Renda pago no nível da carteira da Fundo, conforme previsão acima, poderá ser compensado com o Imposto de Renda 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.

14.1.2. 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 relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, 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.

14.2. 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.

14.2.1. 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 no nível dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil

14.3. O Fundo é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. 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).

14.3.1. Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

14.3.2. Não obstante o disposto no item 14.3.1., em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas;

b) não ter cotista pessoa física, individualmente, que detenha participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo;

c) não ter cotista pessoa física que 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) ter as suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

14.3.3. 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 item 14.3.2. será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

14.3.4. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora e do Gestor, no sentido de que o Fundo manterá as características previstas nos incisos a – c do item 14.3.2 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 são negociadas livremente no mercado secundário.

14.3.5. O IR pago nos eventos de que trata o item 14.3.1 será considerado (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Cotistas pessoas jurídicas.

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

Tributação no nível dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil

14.5. 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, e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº. 9.430/96 ("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.

14.5.1. No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585/2015, 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 admitidas à negociação 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.

14.6. 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% 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%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CAPÍTULO XV - ASSEMBLEIA GERAL

15.1. A Administradora convocará os Cotistas, com (i) 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. Adicionalmente ao meio eletrônico, para a realização de convocação de assembleias gerais o Administrador poderá se valer do envio de correspondências ou publicação de editais em periódicos de grande circulação na sede do Administrador. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou correio eletrônico.

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

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

15.2.2. Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento, ou ainda, o Gestor, poderão solicitar que a Administradora convoque assembleia geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação.

15.2.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de

convocação da respectiva assembleia geral, ou representante dos Cotistas pode solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento (i) esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e (ii) seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da assembleia geral ordinária.

15.2.4. Quando a assembleia geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirão a declaração fornecida nos termos do subitem 15.7.1., abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

15.2.5. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do subitem 15.2.3., acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do subitem 15.2.1., no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 15.2.3, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

15.3. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
b) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no subitem 15.3.2, abaixo;
c) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite e nas condições do Capital Autorizado previsto neste Regulamento;
e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
f) dissolução e liquidação do Fundo;
g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
h) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
i) eleição e destituição de representante dos Cotistas, eleito em conformidade com o disposto neste Regulamento, assim como a fixação de remuneração e de valor máximo das despesas que o mesmo poderá incorrer no exercício de sua atividade;
j) alteração do prazo de duração do Fundo;
k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e
l) alteração da Taxa de Administração.

15.3.1. A realização de uma assembleia geral, anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

15.3.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados caso as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, e quando envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

15.3.2.1. As alterações referidas no subitem 15.3.2., acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas, à exceção da redução das taxas acima referidas que deve ser imediatamente comunicada aos cotistas do Fundo.

15.4. A assembleia geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.5., abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.3., alíneas (b), (c), (e), (f), (h), (k) e (l) que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.4.1. Os percentuais de que trata o item 15.4., acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

15.4.2. Somente podem votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

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

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

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

15.5. A critério da Administradora, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e (ii) as decisões serão tomadas

com base na maioria dos votos recebidos e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

15.6. A Administradora enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.

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

15.7.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função na Administradora, no Gestor ou no controlador da Administradora ou do Gestor, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste à Administradora assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função; e (vii) não seja prestador de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

15.7.2. A remuneração do representante de Cotistas eleito na forma do item 15.7., assim como o valor máximo das despesas que o mesmo poderá incorrer no exercício de sua atividade será definido pela mesma assembleia geral que o elegeu.

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

15.7.4. A função de representante(s) dos Cotistas é indelegável.

CAPÍTULO XVI - LIQUIDAÇÃO

16.1. O Fundo será liquidado por deliberação da assembleia geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

16.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral:

a) desinvestimento com relação a todos os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
b) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quorum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
c) ocorrência de patrimônio líquido negativo, após consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias.

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

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

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

16.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.3., acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega proporcional aos Cotistas de cada um dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 16.4.1., acima.

16.5.1. A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

16.5.2. Na hipótese da assembleia geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

16.5.3. A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

16.5.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

16.6. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

16.6.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

16.7. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso, e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ; e

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor.

CAPÍTULO XVII - ATOS E FATOS RELEVANTES

17.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pela Administradora, pelos mesmos meios indicados nos itens 11.1 e 11.2 deste Regulamento.

17.2. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas, (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo ; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração do Gestor ou da Administradora; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xi) desdobramentos ou grupamentos de cotas; e (xii) emissão de Cotas.

CAPÍTULO XVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

18.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre a Administradora e o Cotista, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimento de consulta formal, desde que o Cotista manifeste expressamente interesse na sua utilização.

CAPÍTULO XIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

19.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XX - EXERCÍCIO SOCIAL

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

CAPÍTULO XXI - FORO

21.1. O Fundo, os Cotistas, a Administradora e o Gestor se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas Partes. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM-B3") através da adoção de seu respectivo regulamento de arbitragem vigente à época

da instauração da arbitragem, devendo observar sempre o disposto neste Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

21.2. O tribunal arbitral será composto por três (3) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear um (1) árbitro e o(s) requerido(s) deverão (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro no prazo previsto no Regulamento. O terceiro árbitro, que atuará como Presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos outros 2 (dois) árbitros, no prazo previsto no regulamento da CAM-B3. Se as Partes não chegarem a um acordo quanto à indicação do presidente do tribunal arbitral ou se alguma das partes da arbitragem não indicar seu(s) árbitro(s), o CAM-B3 procederá a tais nomeações de acordo com o regulamento da CAM-B3.

21.3. No caso de um procedimento arbitral envolvendo três (3) ou mais partes que (i) não possam ser agrupadas em um grupo de reclamantes nem em um grupo de reclamadas; e/ou (ii) se houver discordância quanto à indicação do árbitro entre as partes em um dos polos da arbitragem, todas as partes da arbitragem, de comum acordo, indicarão dois (2) co-árbitros no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM- B3 neste sentido. Nessa hipótese, o presidente do tribunal arbitral será nomeado pelos dois (2) co-árbitros, em consultas com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro, ou, se isso não for possível qualquer motivo, pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o regulamento da CAM-B3. Se as partes da arbitragem não nomearem os dois (2) co-árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o regulamento da CAM-B3, que designarão um deles para servir como presidente do tribunal arbitral.

21.4. A arbitragem deverá ser realizada em português. As decisões serão tomadas pelos árbitros com base nas Leis da República Federativa do Brasil, sendo vedado o julgamento por equidade.

21.5. A sede da arbitragem será na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, onde a sentença arbitral será proferida.

21.6. A arbitragem deve ser confidencial.

21.7. Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes da arbitragem e será um instrumento juridicamente vinculante prontamente exequível, obrigando as partes na arbitragem a cumprir a determinação contida na sentença, independentemente de execução judicial. Os honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados da parte que prevaleceu em tal arbitragem, incluindo os honorários advocatícios contratuais razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral.

21.8. Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão requerer à Justiça de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil ou ao árbitro de apoio, nos termos do Regulamento, qualquer pedido de medida cautelar ou de urgência, conforme permitido pela lei aplicável, sendo que tal ato não será considerado infração ou renúncia da convenção de arbitragem e não afetará os poderes pertinentes reservados ao tribunal arbitral. Em relação a outras medidas judiciais disponíveis pela Lei nº 9.307/96, as Partes concordam em eleger a jurisdição exclusiva dos Tribunais de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da Lei nº 9.307/96 não deve ser interpretada como uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como único mecanismo de resolução de disputas.

21.9. Tendo em vista esta cláusula de arbitragem, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante solicitação de tal tribunal arbitral ao tribunal apropriado nos termos do item 21.8 acima. O tribunal arbitral pode também manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas previamente concedidas pelos Tribunais de São Paulo e/ou pelo árbitro de apoio.

21.10. O CAM-B3 (se antes da assinatura do "Termo de Arbitragem") e o tribunal arbitral (se após a assinatura do "Termo de Arbitragem") podem, mediante solicitação de uma das partes da arbitragem, consolidar procedimento arbitrais simultâneos envolvendo qualquer das Partes, mesmo que eles não sejam as únicas partes em ambos os processos, bem como este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as Partes e/ou seus sucessores em qualquer título se (a) as cláusulas arbitrais forem compatíveis entre si; e (b) não ocorrência de dano injustificável causado a uma das partes em virtude da consolidação dos procedimentos arbitrais. Caso se proceda à consolidação, a jurisdição a ser consolidada deverá ser a do primeiro tribunal arbitral constituído e sua decisão será definitiva e vinculativa para todas as partes das arbitragens consolidadas.

21.11. A Administradora não poderá atuar como árbitro ou de outra forma atuar na resolução de conflitos entre os signatários do presente instrumento, em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui acordados, sendo que a atuação da Administradora relativa a quaisquer conflitos que possam ser solucionados pelas Partes está restrita às disposições do regulamento da CAM-B3.

Rio de Janeiro, 13 de fevereiro de 2020.

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 35.765.826/0001-26

Por este instrumento particular ("Instrumento de Alteração"), **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade limitada, com sede no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01, na qualidade de administradora do **AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído na forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 35.765.826/0001-26 ("Fundo"),

CONSIDERANDO QUE:

(i) foi celebrado, em 3 de janeiro de 2020, o Segundo Instrumento Particular de Alteração do Fundo ("Segundo IPA"), com o objetivo de realizar alterações ao regulamento do Fundo ("Regulamento") e alterar determinadas características da primeira emissão de cotas do Fundo;

(ii) até a presente data, não foi realizada nenhuma emissão, subscrição ou integralização de cotas do Fundo; e

(iii) a Administradora deseja realizar novas alterações ao Regulamento;

RESOLVE a Administradora deliberar por:

1. Aprovar novo teor do regulamento do Fundo, que passa a viger na forma do Anexo I a este Instrumento de Alteração.

Fica dispensado o registro deste Instrumento de Alteração, incluindo seu anexo, em cartório de títulos e documentos, nos termos da Lei nº 13.874/2019 e do Ofício Circular nº 12/2019/CVM/SIN.

Estando assim deliberado este Instrumento de Alteração, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 13 de fevereiro de 2020.

_____
MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Administradora

SP - 27336702v3

ANEXO I

REGULAMENTO DO

AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Instrumentos de Aprovação da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2º RTD-RJ Protocolo1123752 Selo ECYD31211-EID. RJ,23/12/2019
Nº de controle: bb063f9fbef2ece8b18d74501dc72e65

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO
SOLVANG FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CREDITO PRIVADO
CNPJ: 35.765.826/0001-26

Por este instrumento particular ("Instrumento de Alteração"), **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade limitada, com sede no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01, na qualidade de administradora do **SOLVANG FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CREDITO PRIVADO**, fundo de investimento multimercado constituído na forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ sob o nº 35.765.826/0001-26 ("Fundo"),

CONSIDERANDO QUE:

(i) até a presente data não foi realizada qualquer emissão, subscrição ou integralização de cotas do Fundo; e

(ii) a Administradora deseja realizar alterações ao regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como proceder à transformar em fundo de investimento imobiliário e aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo.

RESOLVE a Administradora deliberar por:

1. Transformar o Fundo em um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e demais disposições legais e regulatórias aplicáveis, organizado em regime de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado;

2. Em virtude da transformação acima, aprovar a alteração da razão social do Fundo para "**AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**", bem como aprovar o novo teor do Regulamento, que passa a viger na forma do Anexo I;

3. Nos termos dos artigos 9.1 e seguintes do Regulamento do Fundo, aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, que será composta por até 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) de cotas em classe e série únicas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Cotas" ou e "1ª Emissão", respectivamente), nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização de Cotas da 1ª Emissão ("Data de Emissão" e "Valor da Cota da 1ª Emissão", respectivamente), perfazendo o valor total de até R$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais), considerando o Valor da Cota da 1ª Emissão ("Montante da Oferta"), bem como a realização da distribuição pública das Cotas da 1ª Emissão ("Oferta") a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM 472. A Oferta: (i) será destinada a pessoas jurídicas e pessoas físicas, ou seja, investidores em geral, (ii) será intermediada por instituições devidamente autorizadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, (iii) dependerá de prévio registro perante a CVM, (iv) será realizada para aquisição de Ativos

Imobiliários e Outros Ativos, observada a Política de Investimento do Fundo, nos termos do Regulamento e (v) será realizada em mercado de balcão não organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos DDA, administrado e operacionalizado pela B3 S.A., Brasil, Bolsa, Balcão. As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas de acordo com os termos e condições do Regulamento, dos prospectos de distribuição das Cotas, e demais documentos da Oferta, que irão dispor, ainda, acerca das demais condições aplicáveis à Oferta;

4. Em virtude da aprovação do novo teor do Regulamento a aprovação da 1ª Emissão e da Oferta, contratar os seguintes prestadores de serviços do Fundo:

a. **AI REAL ESTATE ADMINISTRADORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre B, cj. 802, Vila Gertrudes, inscrito no CNPJ sob o nº 13.189.560/0001-88, para realizar a gestão da carteira do Fundo ("Gestor");

b. **BANCO MODAL S.A.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.723.886/0001-62, para a prestação de serviços de custódia dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo e para o serviço de escrituração de Cotas ("Custodiante" ou "Escriturador"); e

c. **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20, para atuar como coordenador líder em relação à Oferta ("Coordenador Líder"), bem como o **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira com sede no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, Centro, CEP: 20.031-923, inscrito no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30, para atuar como coordenador contratado em relação à Oferta ("BB-BI" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores").

Fica dispensado o registro deste Instrumento de Alteração, incluindo seu anexo, em cartório de títulos e documentos, nos termos da Lei nº 13.874/2019 e do Ofício Circular nº 12/2019/CVM/SIN.

Estando assim deliberado este Instrumento de Alteração, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2019.

_____

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Administradora

ANEXO I

REGULAMENTO DO

AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: bb063f9fbef2ece8b18d74501dc72e65

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 23/12/2019 , protocolado sob o nº 1123752 e averbado ao protocolo nº 1122013, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro

Características do documento original

Arquivo:	1º IPA - FII 400 Autonomy - 20.12.2019.pdf.p7s
Páginas:	3
Nomes:	1
Descrição:	Instrumento de Alteração

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=CARLOS BERNARDO DE SA KESSLER:10234184795, OU=AR SERASA, OU=62173620000180, OU=AC SERASA RFB v5, OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=000001009296768, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 09/10/2019 à 08/10/2022
Data/Hora computador local: 23/12/2019 11:51:58
Carimbo do tempo: Não

Certificado:
CN=RONALDO RODRIGUES DE GOUVEIA JUNIOR:11087446724, OU=26553520005001, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 24/05/2019 à 23/05/2022
Data/Hora computador local: 23/12/2019 11:56:02
Carimbo do tempo: Não

2º RTD-RJ Protocolo1123950 Selo ECYD31428-CCF. RJ,06/01/2020
Nº de controle: f1fb5b6c580292e113ed26b00fecac2b

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 35.765.826/0001-26

Por este instrumento particular ("Instrumento de Alteração"), **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade limitada, com sede no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01, na qualidade de administradora do **AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído na forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 35.765.826/0001-26 ("Fundo"),

CONSIDERANDO QUE:

(i) foi celebrado, em 20 de dezembro de 2019, o Primeiro Instrumento Particular de Alteração do Fundo ("Primeiro IPA"), com o objetivo de realizar alterações ao regulamento do Fundo, transformá-lo em fundo de investimento imobiliário e aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo;

(ii) até a presente data, não foi realizada nenhuma emissão, subscrição ou integralização de cotas do Fundo; e

(iii) a Administradora deseja realizar novas alterações ao regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como alterar determinadas características da primeira emissão de cotas do Fundo.

RESOLVE a Administradora deliberar por:

1. Alterar o número de cotas e o valor total da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo para que seja composta por 4.800.000 (quatro milhões e oitocentas mil) cotas em classe e série únicas ("Cotas"), todas com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), perfazendo o valor total de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais);

2. Ratificar as demais disposições contidas no item 3 do Primeiro IPA relativas à Oferta, incluindo, sem limitação, a Data de Emissão, o público alvo e a destinação dos recursos captados na Oferta, então definida; e

3. Aprovar novo teor do regulamento do Fundo, que passa a viger na forma do Anexo I a este Instrumento de Alteração.

Fica dispensado o registro deste Instrumento de Alteração, incluindo seu anexo, em cartório de títulos e documentos, nos termos da Lei nº 13.874/2019 e do Ofício Circular nº 12/2019/CVM/SIN.

Estando assim deliberado este Instrumento de Alteração, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 03 de janeiro de 2020.

_____
MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Administradora

SP - 26925267v2

ANEXO I
REGULAMENTO DO
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: f1fb5b6c580292e113ed26b00fecac2b

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 06/01/2020 , protocolado sob o nº 1123950 e averbado ao protocolo nº 1123753, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro

Características do documento original

Arquivo:	2º IPA - FII 400 Autonomy - 03.01.2020.pdf.p7s
Páginas:	2
Nomes:	1
Descrição:	Instrumento de Alteração

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=PAULA CAMPOS LEAO, OU=ADVOGADO, OU=Assinatura Tipo A3, OU=Autenticado por AR Certifique Online, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 16/03/2018 à 15/03/2021

Data/Hora computador local: 03/01/2020 12:01:50

Carimbo do tempo: Não

2º RTD-RJ Protocolo1123951 Selo ECYD31429-ACF. RJ,06/01/2020
Nº de controle: 1d86dc9dbe24b9e9d152e07c83f68b56

REGULAMENTO DO
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/ME: 35.765.826/0001-26

Rio de Janeiro, 03 de janeiro de 2020.

2º RTD-RJ Protocolo1123951 Selo ECYD31429-ACF. RJ,06/01/2020
Nº de controle: 1d86dc9dbe24b9e9d152e07c83f68b56

ÍNDICE

CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO 3
CAPÍTULO II - PRESTADORES DE SERVIÇOS 7
CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO 9
CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E PRAZO DE DURAÇÃO 9
CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO 9
CAPÍTULO VI - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA 12
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO 12
CAPÍTULO VIII - DAS COTAS 13
CAPÍTULO X - ENCARGOS 15
CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 16
CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS 16
CAPÍTULO XIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO 17
CAPÍTULO XIV – TRIBUTAÇÃO 18
CAPÍTULO XV - ASSEMBLEIA GERAL 20
CAPÍTULO XVI - LIQUIDAÇÃO 23
CAPÍTULO XVII - ATOS E FATOS RELEVANTES 25
CAPÍTULO XVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA 25
CAPÍTULO XIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA 25
CAPÍTULO XX - EXERCÍCIO SOCIAL 26
CAPÍTULO XXI - FORO 26

O **AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), com prazo de duração indeterminado e regido por este regulamento ("Regulamento"), conforme termos e condições abaixo.

Para fins da "Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09", o Fundo é classificado como "FII de Renda Gestão Ativa – Lajes Corporativas".

Os termos iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos neste Regulamento, ainda que posteriormente ao seu uso.

CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO

1.1. A administração do Fundo será exercida pela **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 501, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003 ("Administradora"), ou quem vier a substituí-la.

1.2. A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, podendo, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, em especial aquelas previstas no Art. 32 e seguintes da Instrução CVM 472 e neste Regulamento:

a) conforme orientação do Gestor, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, realizar a alienação ou a aquisição de Imóveis e de participação em sociedades de propósito específico ("SPE"), existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo;

b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis, títulos aquisitivos e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais a partir de suas aquisições pelo Fundo;

c) manter, a suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos detentores das cotas emitidas pelo Fundo (respectivamente, "Cotas" e "Cotistas") e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos objeto de investimento pelo Fundo e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do Auditor e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

d) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item c) acima até o término de tal procedimento;

e) no que for aplicável, elaborar os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM 472;

f) conforme orientação do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, nos termos previstos neste Regulamento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

g) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

h) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo;

i) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos deste Regulamento e da regulamentação vigente;

j) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

k) manter atualizada junto a CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

l) observar as disposições constantes deste Regulamento, e do prospecto (quando aplicável) bem como as deliberações da assembleia geral de Cotistas;

m) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos imobiliários sob sua responsabilidade;

n) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

o) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

p) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, em níveis não menores que os exigidos pelo regulador, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;

q) contratar ou distratar, caso entenda necessário e conforme orientação do Gestor, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observado que, na hipótese de eventual contratação de formador de mercado para as Cotas deverá observar os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor;

r) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

s) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;

t) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, conforme orientação do Gestor;

u) abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

v) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, conforme orientação do Gestor;

w) transigir, conforme orientação do Gestor;

x) representar o Fundo em juízo ou fora dele;

y) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas de emissão do Fundo;

z) deliberar, conforme orientação do Gestor, sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472; e

aa) acompanhar o desempenho dos Ativos do Fundo.

1.3. É vedado à Administradora e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

a) receber depósito em sua conta corrente;
b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
c) contrair ou efetuar empréstimo;
d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
e) aplicar no exterior recursos captados no país;
f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
i) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o consultor especializado, entre outras situações tratadas na Instrução CVM 472;
j) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação, em especial na Instrução CVM 472;
l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no item 5.4 (vi) abaixo;
n) praticar qualquer ato de liberalidade;
o) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, desde que observadas as regras legais aplicáveis, de Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas pelo Fundo;
p) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas;
q) operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo; e
r) condicionar o deferimento de pedido dos Cotistas ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos, exceto: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

1.3.1. A vedação prevista na alínea "j", acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

1.4.1. Nas hipóteses previstas no item 1.4., acima, a Administradora fica obrigado a:

a) convocar imediatamente a assembleia geral para eleger o substituto da Administradora e/ou do Gestor, conforme aplicável, ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e

b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM. A sucessão da propriedade fiduciária de imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

1.4.2. Na hipótese de (i) a Administradora e/ou o Gestor renunciar às suas funções e a assembleia geral de que trata o subitem 1.4.1.(a) não nomear instituição administradora e/ou gestora habilitada para substituir a Administradora ou o Gestor, conforme aplicável, ou (ii) não obtiver quorum suficiente, observado o disposto no Capítulo XVI, para deliberar sobre a substituição da Administradora e/ou do Gestor, conforme aplicável, ou a liquidação do Fundo, a Administradora procederá à liquidação automática do Fundo, no prazo máximo de 40 (quarenta) dias a contar da data da referida assembleia geral.

1.4.3. No caso de renúncia do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, a ser deliberada em Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada pela Administradora, sendo que, nos termos do item 16.2 abaixo, caso a referida substituição não seja concretizada no prazo de até 60 (sessenta) dias, o Fundo será liquidado. No caso de descredenciamento do Gestor, a CVM nomeará gestor temporário até a eleição de novo gestor.

1.4.4. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o subitem 1.4.1. no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

1.4.5. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), sem prejuízo do Capítulo XV deste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

1.4.6. Aplica-se o disposto no subitem 1.4.1.(a), mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou descredenciamento pela CVM da Administradora, ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador, conforme o caso, para processar a liquidação do Fundo.

1.4.7. Se a assembleia geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a CVM nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

1.4.8. Nas hipóteses referidas no subitem 1.4.1., acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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

CAPÍTULO II - PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. A Administradora contratará, em nome do Fundo, os seguintes prestadores de serviços.

2.2. CUSTODIANTE. A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo **BANCO MODAL S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.723.886/0001-62, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040 ("Custodiante") ou quem vier a substituí-lo. O Custodiante prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

2.3. ESCRITURADOR. O **BANCO MODAL S.A.**, anteriormente qualificado ("Escriturador") prestará os serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo.

2.4. AUDITOR. A Administradora deverá contratar empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente do Fundo, devendo ser uma das seguintes empresas: Deloitte, PWC, EY e KPMG ("Auditor"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

2.5. GESTOR. As atividades de gestão ativa da carteira do Fundo serão realizadas pela **AI REAL ESTATE ADMINISTRADORA DE VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.171 Torre B, Cj. 802, Vila Gertrudes, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.189.560/0001-88, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme ato declaratório CVM nº 11.838, de 25/07/2011,, empresa esta que também será responsável pelas atividades de consultoria especializada na análise, seleção e avaliação de Imóveis, SPE, Ativos Imobiliários e Outros Ativos, denominado "Gestor".

2.5.1. O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo e a prestação dos serviços de consultoria imobiliária, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar a Administradora em relação aos atos de gestão da carteira, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento:

a) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários deverá seguir o quanto disposto no item 2.5.2, 2.5.3, 2.8 e respectivos subitens;

b) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

c) orientar e instruir a Administradora a celebrar os contratos, negócios jurídicos e demais operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, bem como celebrar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Imóveis 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;

d) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no item 2.8. abaixo;

e) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

f) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do Fundo;

g) discutir propostas de locação dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

h) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

i) recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis e em SPE, bem como modificações ao presente Regulamento;

j) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo na área imobiliária;

k) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou em assembleias e/ou reuniões de sócios das SPE que detenham Imóveis, bem como em assembleias gerais dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, se aplicável, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor;

l) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas,

m) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor do Fundo;

n) implementar benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sua valorização; e

o) quando entender necessário, orientar a Administradora a submeter à Assembléia Geral de Cotistas prosposta de grupamento ou desdobramento das Cotas do Fundo.

2.5.2. O Gestor deverá recomendar à Administradora a aquisição e/ou a alienação de Imóveis, 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 Imóvelque atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que o Gestor entenda que tal Imóvel deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre a Administradora e o Gestor. Neste mesmo sentido, o Gestor poderá, sempre que encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os Imóveis objetos de investimento do Fundo, recomendar à Administradora a celebração dos contratos necessários, seguindo o fluxo operacional acordado entre a Administradora e o Gestor.

2.5.3. Não obstante as atribuições estabelecidas neste Regulamento, o Gestor será responsável também pelas atribuições estipuladas no contrato de gestão a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Gestor ("Contrato de Gestão"), desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável.

2.5.3.1. 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.

2.5.3.2. Para fins de destituição ou substituição do Gestor devem ser observadas, também, as disposições, e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

2.6. DISTRIBUIDORES. A distribuição de cotas do Fundo será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre a Administradora e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas, desde que também aprovados pela Administradora e o Gestor.

2.7. A Administradora, em nome do Fundo, poderá, conforme orientação do Gestor, contratar empresas especializadas e capacitadas a prestar os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos Imóveis.

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

2.9. Independentemente de Assembleia Geral, a Administradora, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO

3.1. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas pelo público em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

3.1.1. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E PRAZO DE DURAÇÃO

4.1. O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, com o resgate de cotas admitido apenas ao término do Fundo e prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1. O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários no segmento de lajes corporativas, em especial empreendimentos imobiliários destinados a escritórios localizados no território nacional.

5.1.1. Sem prejuízo do objetivo do Fundo descrito no item 5.1 acima, o Fundo poderá, em casos excepcionais, realizar o desinvestimento dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, conforme orientação do Gestor, observados os termos deste Regulamento.

5.2. Para a concretização da política de investimentos, o Fundo deverá investir primariamente e preponderantemente – entendendo-se por preponderantemente, ao mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo – seu patrimônio líquido nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

a) propriedade direta ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis comerciais construídos e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais construídos destinados a escritório ou lajes corporativas, que sejam localizados no território nacional, para locação ou arrendamento com possibilidade de alienação ("Imóveis"); e/ou

b) aquisição de **(a)** ações ou cotas de SPE, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; **(b)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; **(c)** cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis, de forma direta ou indireta; e **(d)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis.

5.3. O Fundo poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados (em conjunto, "Outros Ativos"), no limite de até 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo:

a) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;
b) Letras Hipotecárias – LH;
c) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e
d) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo que, no caso específico de CRI, deverá ser observado o limite de até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

5.4. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, ou Outros Ativos específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não há limite de investimento por Imóvel pelo Fundo, podendo, portanto, haver apenas um único Imóvel no patrimônio do Fundo.

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

5.4.2. As aquisições de Imóveis e/ou SPE a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por empresa com qualificação profissional apropriada e previamente cadastrada na Administradora, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico da Administradora ou do Gestor, na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472, o qual deverá ser apresentado até a data de aquisição (considerando-se a data de aquisição como a data do efetivo fechamento da transação e incorporação definitiva do Imóvel e/ou SPE ao patrimônio do Fundo) de cada Imóvel e/ou SPE, conforme o caso.

5.5. O Fundo de forma excepcional, para fins de liquidez dos Ativos Imobiliários, e para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos neste Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias,

poderá manter a parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em: (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI ("Fundos Investidos"); (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras que tenham classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service; e (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial (sendo os ativos descritos nos incisos anteriores denominados "Ativos Financeiros").

5.6. Uma vez integralizadas as Cotas, assim como em qualquer situação que resulte no desinvestimento em Ativo(s), a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

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

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

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

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

5.10. Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("SELIC"), no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos ou outros casos permitidos pela regulamentação aplicável.

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

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

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

CAPÍTULO VI - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

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

6.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 1.2., alínea "b" deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo e que não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

6.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo e não responderá pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

7.1. A Administradora receberá remuneração, fixa e anual, de 0,15% (quinze centésimos por cento) incidente sobre **(i)** o 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 imobiliário, ou **(ii)** o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste item ("Taxa de Administração").

7.1.1. A Taxa de Administração compreende, além da remuneração devida à Administradora, toda a remuneração pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração das Cotas.

7.1.2. A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Para os fins deste Regulamento, entende-se por "dia útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional, dia declarado como feriado no Estado ou na Capital de São Paulo e do Rio de Janeiro, ou dia em que não haja expediente na B3.

7.2. Pelos serviços prestados ao Fundo, e observadas os termos do Contrato de Gestão, o Gestor deverá receber uma remuneração mensal equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, sobre **(i)** o 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 imobiliário, ou **(ii)** sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste Artigo (Taxa de Gestão").

7.2.1. A Taxa de Gestão será calculada, apropriada e paga, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.2.2. O Gestor concederá às cotas da Primeira Emissão um desconto parcial na Taxa de Gestão até o 18º (décimo oitavo) mês após a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, cujos termos, valores e condições estão devidamente previstos no Contrato de Gestão.

7.3. Sem prejuízo da Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance" ou "TP"), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, a ser calculada e paga conforme fórmula abaixo:

$$TP = CB \times [0{,}2 \times (DY - DYBenchmark)]$$

Em que:

- "CB" = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA.
- "DY" = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.
- "DYBenchmark" = *Dividend Yield Benchmark*, equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano.

7.3.1. Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

7.3.2. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho. Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

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

7.5. Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

CAPÍTULO VIII - DAS COTAS

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

8.2. As Cotas serão emitidas em classe e série únicas.

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

8.4. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na hipótese do item 12.6. e subitens deste Regulamento.

CAPÍTULO IX – DAS EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS

9.1. A primeira emissão de Cotas será de 4.800.000 (quatro milhões e oitocentas mil) Cotas, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), no montante de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais) na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, sem prejuízo da emissão de cotas adicionais nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400"), sendo que não haverá distribuição parcial no âmbito da oferta pública das Cotas da 1ª (primeira) emissão ("Primeira Emissão").

9.2. As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400.

9.3. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do inteiro teor deste Regulamento; (ii) do inteiro teor do prospecto do Fundo (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da política de investimento descrita no Capítulo V deste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e, neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

9.4. As Cotas serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, ou em imóveis ou direitos relativos com imóveis, aceitáveis pela Administradora, considerando também a recomendação do Gestor, sendo admitida a integralização parcial por meio de chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora, de acordo com as regras e prazos fixados no respectivo compromisso de investimento.

9.4.1. A integralização de Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação a valor justo elaborado por empresa especializada, que atenda os requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela assembleia geral de cotistas, na mesma data da subscrição, ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento.

9.4.2. As Cotas do Fundo serão admitidas à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3, sendo vedada a negociação de fração de Cotas.

9.5. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que, conjuntamente, limitadas ao montante máximo de R$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

9.5.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por meio do Capital Autorizado, deverão ser observados os seguintes requisitos:

a) as novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400 ou da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas a critério da Administradora, ouvido o Gestor, e assegurarão a seus titulares

direitos idênticos aos das Cotas já existentes, admitindo-se apenas a integralização em moeda corrente nacional.

b) será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, nos termos da Instrução CVM 472 e dos procedimentos adotados pela B3.

c) o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta pública terá como base (i) o valor de mercado, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido em conjunto pela Administradora e pelo Gestor.

9.6. Sem prejuízo do disposto no item 9.5 acima, a assembleia geral poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no subitem 9.5.1., seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a inexistência de direito de preferência e/ou a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição.

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

CAPÍTULO X - ENCARGOS

10.1. Além da remuneração da Administradora e dos demais prestadores de serviços do Fundo, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance; (ii) tributos federais, estaduais, distritais, municipais e/ou ônus cobrados por entidades autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472; (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como, conforme o caso, com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período da distribuição das Cotas; (v) honorários e despesas do Auditor; (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Imóveis e relativas aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) honorários e despesas relacionados: (a) às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo; (b) às empresas especializadas na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, na exploração do direito de superfície, no monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis e na consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, e (c) às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora, no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral; (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xv) honorários e despesas do representante de Cotistas; e (xiii) taxas de ingresso e saída dos Fundos Investidos, se houver.

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

10.3. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão arcados diretamente pela Administradora, utilizando-se de recursos decorrentes da Taxa de Administração.

CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

11.1. A Administradora divulgará as informações periódicas e eventuais sobre o Fundo, descritas nos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (https://www.modaldtvm.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Capítulo I deste Regulamento.

11.2. As informações acima especificadas, simultaneamente à divulgação prevista no item 11.1 acima, serão remetidas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e, conforme o caso, às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

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

11.4. As informações ou documentos referidos no item 11.1. poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos (www.modaldtvm.com.br e www.airealestate.com.br).

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

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

11.6.1. Cumpre à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

11.6.2. Considera-se relevante, para os efeitos do subitem 11.5.1., acima, qualquer deliberação da assembleia geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas, e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

12.1. As quantias que forem atribuídas ao Fundo a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporadas ao patrimônio do Fundo, reduzidas a Taxa de Administração e demais despesas e encargos do Fundo, cabendo à Administradora, ouvidas as recomendações do Gestor, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo, observado o disposto na política de investimentos e demais regras aplicáveis deste Regulamento, sendo certo que a Administradora deverá distribuir aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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, ajustados conforme regulamentação vigente.

12.2. Sem prejuízo da distribuição semestral, os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos a serem distribuídos no semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento do respectivo semestre a que se refira a distribuição antecipada.

12.2.1. Farão jus aos rendimentos de que trata este Capítulo XII os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, sendo certo que Administrador irá divulgar, no 1º (primeiro) dia útil após o respectivo mês de apuração, o valor dos rendimentos a serem distribuídos.

12.3. O Administador, conforme orientação do Gestor, visando a arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas Extraordinárias", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

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

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

CAPÍTULO XIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

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

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

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

13.4. A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores (www.airealestate.com.br).

CAPÍTULO XIV – TRIBUTAÇÃO

Tributação no nível da carteira do Fundo

14.1. 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 os casos descritos a seguir.

14.1.1. 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, com exceção às aplicações em outros fundos de investimento imobiliário, ou letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

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 fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda 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.

II. O Imposto de Renda pago no nível da carteira da Fundo, conforme previsão acima, poderá ser compensado com o Imposto de Renda 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.

14.1.2. 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 relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, 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.

14.2. 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.

14.2.1. 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 no nível dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil

14.3. O Fundo é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. 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).

14.3.1. Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

14.3.2. Não obstante o disposto no item 14.3.1., em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas;

b) não ter cotista pessoa física, individualmente, que detenha participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo;

c) não ter cotista pessoa física que 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) ter as suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

14.3.3. 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 item 14.3.2. será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

14.3.4. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora e do Gestor, no sentido de que o Fundo manterá as características previstas nos incisos a – c do item 14.3.2 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 são negociadas livremente no mercado secundário.

14.3.5. O IR pago nos eventos de que trata o item 14.3.1 será considerado (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Cotistas pessoas jurídicas.

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

Tributação no nível dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil

14.5. 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, e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº. 9.430/96 ("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.

14.5.1. No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585/2015, 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 admitidas à negociação 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.

14.6. 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% 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%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CAPÍTULO XV - ASSEMBLEIA GERAL

15.1. A Administradora convocará os Cotistas, com (i) 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. Adicionalmente ao meio eletrônico, para a realização de convocação de assembleias gerais o Administrador poderá se valer do envio de correspondências ou publicação de editais em periódicos de grande circulação na sede do Administrador. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou correio eletrônico.

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

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

15.2.2. Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento, ou ainda, o Gestor, poderão solicitar que a Administradora convoque assembleia geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação.

15.2.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva assembleia geral, ou representante dos Cotistas pode solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento (i) esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e (ii) seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da assembleia geral ordinária.

15.2.4. Quando a assembleia geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirão a declaração fornecida nos termos do subitem 15.7.1., abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

15.2.5. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do subitem 15.2.3., acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do subitem 15.2.1., no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 15.2.3, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

15.3. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
b) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no subitem 15.3.2, abaixo;
c) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite e nas condições do Capital Autorizado previsto neste Regulamento;
e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
f) dissolução e liquidação do Fundo;
g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
h) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
i) eleição e destituição de representante dos Cotistas, eleito em conformidade com o disposto neste Regulamento, assim como a fixação de remuneração e de valor máximo das despesas que o mesmo poderá incorrer no exercício de sua atividade;
j) alteração do prazo de duração do Fundo;
k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
l) alteração da Taxa de Administração;
m) alterações da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance; e
n) a destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto e/ou alteração dos procedimentos para destituição ou substituição do Gestor, expressamente previstos no Contrato de Gestão.

15.3.1. A realização de uma assembleia geral, anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

15.3.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados caso as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, e quando envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

15.3.2.1. As alterações referidas no subitem 15.3.2., acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas, à exceção da redução das taxas acima referidas que deve ser imediatamente comunicada aos cotistas do Fundo.

15.4. A assembleia geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.5., abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.3., alíneas (b), (c), (e), (f), (h),(k), (l), (m) e (n) que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.4.1. Os percentuais de que trata o item 15.4., acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

15.4.2. Somente podem votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

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

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

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

15.5. A critério da Administradora, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e (ii) as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

15.6. A Administradora enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.

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

15.7.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função na Administradora, no Gestor ou no controlador da Administradora ou do Gestor, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste à Administradora assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função; e (vii) não seja prestador de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

15.7.2. A remuneração do representante de Cotistas eleito na forma do item 15.7., assim como o valor máximo das despesas que o mesmo poderá incorrer no exercício de sua atividade será definido pela mesma assembleia geral que o elegeu.

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

15.7.4. A função de representante(s) dos Cotistas é indelegável.

CAPÍTULO XVI - LIQUIDAÇÃO

16.1. O Fundo será liquidado por deliberação da assembleia geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

16.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral:

a) desinvestimento com relação a todos os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
b) renúncia e não substituição do Gestor ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance *quórum* suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo;
c) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quorum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
d) ocorrência de patrimônio líquido negativo, após consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias.

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

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

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

16.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.3., acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega proporcional aos Cotistas de cada um dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 16.4.1., acima.

16.5.1. A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

16.5.2. Na hipótese da assembleia geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

16.5.3. A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

16.5.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos.

Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

16.6. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

16.6.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

16.7. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso, e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ; e
b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor.

CAPÍTULO XVII - ATOS E FATOS RELEVANTES

17.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pela Administradora, pelos mesmos meios indicados nos itens 11.1 e 11.2 deste Regulamento.

17.2. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas, (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo ; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração do Gestor ou da Administradora; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xi) desdobramentos ou grupamentos de cotas; e (xii) emissão de Cotas.

CAPÍTULO XVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

18.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre a Administradora e o Cotista, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimento de consulta formal, desde que o Cotista manifeste expressamente interesse na sua utilização.

CAPÍTULO XIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

19.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XX - EXERCÍCIO SOCIAL

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

CAPÍTULO XXI - FORO

21.1. O Fundo, os Cotistas, a Administradora e o Gestor se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas Partes. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM-B3") através da adoção de seu respectivo regulamento de arbitragem vigente à época da instauração da arbitragem, devendo observar sempre o disposto neste Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

21.2. O tribunal arbitral será composto por três (3) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear um (1) árbitro e o(s) requerido(s) deverão (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro no prazo previsto no Regulamento. O terceiro árbitro, que atuará como Presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos outros 2 (dois) árbitros, no prazo previsto no regulamento da CAM-B3. Se as Partes não chegarem a um acordo quanto à indicação do presidente do tribunal arbitral ou se alguma das partes da arbitragem não indicar seu(s) árbitro(s), o CAM-B3 procederá a tais nomeações de acordo com o regulamento da CAM-B3.

21.3. No caso de um procedimento arbitral envolvendo três (3) ou mais partes que (i) não possam ser agrupadas em um grupo de reclamantes nem em um grupo de reclamadas; e/ou (ii) se houver discordância quanto à indicação do árbitro entre as partes em um dos polos da arbitragem, todas as partes da arbitragem, de comum acordo, indicarão dois (2) co-árbitros no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM- B3 neste sentido. Nessa hipótese, o presidente do tribunal arbitral será nomeado pelos dois (2) co-árbitros, em consultas com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro, ou, se isso não for possível qualquer motivo, pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o regulamento da CAM-B3. Se as partes da arbitragem não nomearem os dois (2) co-árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o regulamento da CAM-B3, que designarão um deles para servir como presidente do tribunal arbitral.

21.4. A arbitragem deverá ser realizada em português. As decisões serão tomadas pelos árbitros com base nas Leis da República Federativa do Brasil, sendo vedado o julgamento por equidade.

21.5. A sede da arbitragem será na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, onde a sentença arbitral será proferida.

21.6. A arbitragem deve ser confidencial.

21.7. Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes da arbitragem e será um instrumento juridicamente vinculante prontamente exequível, obrigando as partes na arbitragem a cumprir a determinação contida na sentença, independentemente de execução judicial. Os honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados da parte que prevaleceu em tal arbitragem, incluindo os honorários advocatícios contratuais razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral.

21.8. Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão requerer à Justiça de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil ou ao árbitro de apoio, nos termos do Regulamento, qualquer pedido de medida cautelar ou de urgência, conforme permitido pela lei aplicável, sendo que tal ato não será considerado infração ou renúncia da convenção de arbitragem e não afetará os poderes pertinentes reservados ao tribunal arbitral. Em relação a outras medidas judiciais disponíveis pela Lei nº 9.307/96, as Partes concordam em eleger a jurisdição exclusiva dos Tribunais de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da Lei nº 9.307/96 não deve ser interpretada como uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como único mecanismo de resolução de disputas.

21.9. Tendo em vista esta cláusula de arbitragem, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante solicitação de tal tribunal arbitral ao tribunal apropriado nos termos do item 21.8 acima. O tribunal arbitral pode também manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas previamente concedidas pelos Tribunais de São Paulo e/ou pelo árbitro de apoio.

21.10. O CAM-B3 (se antes da assinatura do "Termo de Arbitragem") e o tribunal arbitral (se após a assinatura do "Termo de Arbitragem") podem, mediante solicitação de uma das partes da arbitragem, consolidar procedimento arbitrais simultâneos envolvendo qualquer das Partes, mesmo que eles não sejam as únicas partes em ambos os processos, bem como este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as Partes e/ou seus sucessores em qualquer título se (a) as cláusulas arbitrais forem compatíveis entre si; e (b) não ocorrência de dano injustificável causado a uma das partes em virtude da consolidação dos procedimentos arbitrais. Caso se proceda à consolidação, a jurisdição a ser consolidada deverá ser a do primeiro tribunal arbitral constituído e sua decisão será definitiva e vinculativa para todas as partes das arbitragens consolidadas.

21.11. A Administradora não poderá atuar como árbitro ou de outra forma atuar na resolução de conflitos entre os signatários do presente instrumento, em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui acordados, sendo que a atuação da Administradora relativa a quaisquer conflitos que possam ser solucionados pelas Partes está restrita às disposições do regulamento da CAM-B3.

Rio de Janeiro, 03 de janeiro de 2020.

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 1d86dc9dbe24b9e9d152e07c83f68b56

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 06/01/2020 , protocolado sob o nº 1123951 e averbado ao protocolo nº 1123950, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro

Características do documento original

Arquivo:	FII Autonomy Escritórios - Regulamento_VF - 03.01.2020.pdf.p7s
Páginas:	27
Nomes:	1
Descrição:	Regulamento

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=PAULA CAMPOS LEAO, OU=ADVOGADO, OU=Assinatura Tipo A3, OU=Autenticado por AR Certifique Online, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 16/03/2018 à 15/03/2021

Data/Hora computador local: 03/01/2020 12:02:04

Carimbo do tempo: Não

2º RTD-RJ Protocolo1123950 Selo ECYD31428-CCF. RJ,06/01/2020
Nº de controle: f1fb5b6c580292e113ed26b00fecac2b

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 35.765.826/0001-26

Por este instrumento particular ("Instrumento de Alteração"), **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade limitada, com sede no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01, na qualidade de administradora do **AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído na forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 35.765.826/0001-26 ("Fundo"),

CONSIDERANDO QUE:

(i) foi celebrado, em 20 de dezembro de 2019, o Primeiro Instrumento Particular de Alteração do Fundo ("Primeiro IPA"), com o objetivo de realizar alterações ao regulamento do Fundo, transformá-lo em fundo de investimento imobiliário e aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo;

(ii) até a presente data, não foi realizada nenhuma emissão, subscrição ou integralização de cotas do Fundo; e

(iii) a Administradora deseja realizar novas alterações ao regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como alterar determinadas características da primeira emissão de cotas do Fundo.

RESOLVE a Administradora deliberar por:

1. Alterar o número de cotas e o valor total da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo para que seja composta por 4.800.000 (quatro milhões e oitocentas mil) cotas em classe e série únicas ("Cotas"), todas com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), perfazendo o valor total de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais);

2. Ratificar as demais disposições contidas no item 3 do Primeiro IPA relativas à Oferta, incluindo, sem limitação, a Data de Emissão, o público alvo e a destinação dos recursos captados na Oferta, então definida; e

3. Aprovar novo teor do regulamento do Fundo, que passa a viger na forma do Anexo I a este Instrumento de Alteração.

Fica dispensado o registro deste Instrumento de Alteração, incluindo seu anexo, em cartório de títulos e documentos, nos termos da Lei nº 13.874/2019 e do Ofício Circular nº 12/2019/CVM/SIN.

Estando assim deliberado este Instrumento de Alteração, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 03 de janeiro de 2020.

_____
MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Administradora

SP - 26925267v2

ANEXO I
REGULAMENTO DO
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: f1fb5b6c580292e113ed26b00fecac2b

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 06/01/2020 , protocolado sob o nº 1123950 e averbado ao protocolo nº 1123753, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro

Características do documento original

Arquivo:	2º IPA - FII 400 Autonomy - 03.01.2020.pdf.p7s
Páginas:	2
Nomes:	1
Descrição:	Instrumento de Alteração

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=PAULA CAMPOS LEAO, OU=ADVOGADO, OU=Assinatura Tipo A3, OU=Autenticado por AR Certifique Online, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 16/03/2018 à 15/03/2021

Data/Hora computador local: 03/01/2020 12:01:50

Carimbo do tempo: Não

2º RTD-RJ Protocolo1123951 Selo ECYD31429-ACF. RJ,06/01/2020
Nº de controle: 1d86dc9dbe24b9e9d152e07c83f68b56

_____

REGULAMENTO DO
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/ME: 35.765.826/0001-26

_____

Rio de Janeiro, 03 de janeiro de 2020.

2º RTD-RJ Protocolo1123951 Selo ECYD31429-ACF. RJ,06/01/2020
Nº de controle: 1d86dc9dbe24b9e9d152e07c83f68b56

ÍNDICE

CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO 3
CAPÍTULO II - PRESTADORES DE SERVIÇOS 7
CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO 9
CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E PRAZO DE DURAÇÃO 9
CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO 9
CAPÍTULO VI - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA 12
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO 12
CAPÍTULO VIII - DAS COTAS 13
CAPÍTULO X - ENCARGOS 15
CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 16
CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS 16
CAPÍTULO XIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO 17
CAPÍTULO XIV – TRIBUTAÇÃO 18
CAPÍTULO XV - ASSEMBLEIA GERAL 20
CAPÍTULO XVI - LIQUIDAÇÃO 23
CAPÍTULO XVII - ATOS E FATOS RELEVANTES 25
CAPÍTULO XVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA 25
CAPÍTULO XIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA 25
CAPÍTULO XX - EXERCÍCIO SOCIAL 26
CAPÍTULO XXI - FORO 26

O **AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), com prazo de duração indeterminado e regido por este regulamento ("Regulamento"), conforme termos e condições abaixo.

Para fins da "Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09", o Fundo é classificado como "FII de Renda Gestão Ativa – Lajes Corporativas".

Os termos iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos neste Regulamento, ainda que posteriormente ao seu uso.

CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO

1.1. A administração do Fundo será exercida pela **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 501, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003 ("Administradora"), ou quem vier a substituí-la.

1.2. A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, podendo, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, em especial aquelas previstas no Art. 32 e seguintes da Instrução CVM 472 e neste Regulamento:

a) conforme orientação do Gestor, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, realizar a alienação ou a aquisição de Imóveis e de participação em sociedades de propósito específico ("SPE"), existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo;

b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis, títulos aquisitivos e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais a partir de suas aquisições pelo Fundo;

c) manter, a suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos detentores das cotas emitidas pelo Fundo (respectivamente, "Cotas" e "Cotistas") e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos objeto de investimento pelo Fundo e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do Auditor e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

d) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item c) acima até o término de tal procedimento;

e) no que for aplicável, elaborar os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM 472;

f) conforme orientação do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, nos termos previstos neste Regulamento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

g) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

h) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo;

i) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos deste Regulamento e da regulamentação vigente;

j) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

k) manter atualizada junto a CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

l) observar as disposições constantes deste Regulamento, e do prospecto (quando aplicável) bem como as deliberações da assembleia geral de Cotistas;

m) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos imobiliários sob sua responsabilidade;

n) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

o) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

p) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, em níveis não menores que os exigidos pelo regulador, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;

q) contratar ou distratar, caso entenda necessário e conforme orientação do Gestor, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observado que, na hipótese de eventual contratação de formador de mercado para as Cotas deverá observar os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor;

r) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

s) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;

t) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, conforme orientação do Gestor;

u) abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

v) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, conforme orientação do Gestor;

w) transigir, conforme orientação do Gestor;

x) representar o Fundo em juízo ou fora dele;

y) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas de emissão do Fundo;

z) deliberar, conforme orientação do Gestor, sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472; e

aa) acompanhar o desempenho dos Ativos do Fundo.

1.3. É vedado à Administradora e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

a) receber depósito em sua conta corrente;
b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
c) contrair ou efetuar empréstimo;
d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
e) aplicar no exterior recursos captados no país;
f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
i) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o consultor especializado, entre outras situações tratadas na Instrução CVM 472;
j) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação, em especial na Instrução CVM 472;
l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no item 5.4 (vi) abaixo;
n) praticar qualquer ato de liberalidade;
o) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, desde que observadas as regras legais aplicáveis, de Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas pelo Fundo;
p) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas;
q) operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo; e
r) condicionar o deferimento de pedido dos Cotistas ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos, exceto: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

1.3.1. A vedação prevista na alínea "j", acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

1.4.1. Nas hipóteses previstas no item 1.4., acima, a Administradora fica obrigado a:

a) convocar imediatamente a assembleia geral para eleger o substituto da Administradora e/ou do Gestor, conforme aplicável, ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e

b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM. A sucessão da propriedade fiduciária de imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

1.4.2. Na hipótese de (i) a Administradora e/ou o Gestor renunciar às suas funções e a assembleia geral de que trata o subitem 1.4.1.(a) não nomear instituição administradora e/ou gestora habilitada para substituir a Administradora ou o Gestor, conforme aplicável, ou (ii) não obtiver quorum suficiente, observado o disposto no Capítulo XVI, para deliberar sobre a substituição da Administradora e/ou do Gestor, conforme aplicável, ou a liquidação do Fundo, a Administradora procederá à liquidação automática do Fundo, no prazo máximo de 40 (quarenta) dias a contar da data da referida assembleia geral.

1.4.3. No caso de renúncia do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, a ser deliberada em Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada pela Administradora, sendo que, nos termos do item 16.2 abaixo, caso a referida substituição não seja concretizada no prazo de até 60 (sessenta) dias, o Fundo será liquidado. No caso de descredenciamento do Gestor, a CVM nomeará gestor temporário até a eleição de novo gestor.

1.4.4. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o subitem 1.4.1. no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

1.4.5. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), sem prejuízo do Capítulo XV deste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

1.4.6. Aplica-se o disposto no subitem 1.4.1.(a), mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou descredenciamento pela CVM da Administradora, ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador, conforme o caso, para processar a liquidação do Fundo.

1.4.7. Se a assembleia geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a CVM nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

1.4.8. Nas hipóteses referidas no subitem 1.4.1., acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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

CAPÍTULO II - PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. A Administradora contratará, em nome do Fundo, os seguintes prestadores de serviços.

2.2. CUSTODIANTE. A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo **BANCO MODAL S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.723.886/0001-62, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040 ("Custodiante") ou quem vier a substituí-lo. O Custodiante prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

2.3. ESCRITURADOR. O **BANCO MODAL S.A.**, anteriormente qualificado ("Escriturador") prestará os serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo.

2.4. AUDITOR. A Administradora deverá contratar empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente do Fundo, devendo ser uma das seguintes empresas: Deloitte, PWC, EY e KPMG ("Auditor"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

2.5. GESTOR. As atividades de gestão ativa da carteira do Fundo serão realizadas pela **AI REAL ESTATE ADMINISTRADORA DE VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.171 Torre B, Cj. 802, Vila Gertrudes, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.189.560/0001-88, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme ato declaratório CVM nº 11.838, de 25/07/2011,, empresa esta que também será responsável pelas atividades de consultoria especializada na análise, seleção e avaliação de Imóveis, SPE, Ativos Imobiliários e Outros Ativos, denominado "Gestor".

2.5.1. O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo e a prestação dos serviços de consultoria imobiliária, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar a Administradora em relação aos atos de gestão da carteira, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento:

a) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários deverá seguir o quanto disposto no item 2.5.2, 2.5.3, 2.8 e respectivos subitens;

b) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

c) orientar e instruir a Administradora a celebrar os contratos, negócios jurídicos e demais operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, bem como celebrar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Imóveis 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;

d) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no item 2.8. abaixo;

e) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

f) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do Fundo;

g) discutir propostas de locação dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

h) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

i) recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis e em SPE, bem como modificações ao presente Regulamento;

j) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo na área imobiliária;

k) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou em assembleias e/ou reuniões de sócios das SPE que detenham Imóveis, bem como em assembleias gerais dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, se aplicável, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor;

l) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas,

m) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor do Fundo;

n) implementar benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sua valorização; e

o) quando entender necessário, orientar a Administradora a submeter à Assembléia Geral de Cotistas prosposta de grupamento ou desdobramento das Cotas do Fundo.

2.5.2. O Gestor deverá recomendar à Administradora a aquisição e/ou a alienação de Imóveis, 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 Imóvelque atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que o Gestor entenda que tal Imóvel deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre a Administradora e o Gestor. Neste mesmo sentido, o Gestor poderá, sempre que encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os Imóveis objetos de investimento do Fundo, recomendar à Administradora a celebração dos contratos necessários, seguindo o fluxo operacional acordado entre a Administradora e o Gestor.

2.5.3. Não obstante as atribuições estabelecidas neste Regulamento, o Gestor será responsável também pelas atribuições estipuladas no contrato de gestão a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Gestor ("Contrato de Gestão"), desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável.

2.5.3.1. 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.

2.5.3.2. Para fins de destituição ou substituição do Gestor devem ser observadas, também, as disposições, e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

2.6. DISTRIBUIDORES. A distribuição de cotas do Fundo será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre a Administradora e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas, desde que também aprovados pela Administradora e o Gestor.

2.7. A Administradora, em nome do Fundo, poderá, conforme orientação do Gestor, contratar empresas especializadas e capacitadas a prestar os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos Imóveis.

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

2.9. Independentemente de Assembleia Geral, a Administradora, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO

3.1. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas pelo público em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

3.1.1. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E PRAZO DE DURAÇÃO

4.1. O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, com o resgate de cotas admitido apenas ao término do Fundo e prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1. O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários no segmento de lajes corporativas, em especial empreendimentos imobiliários destinados a escritórios localizados no território nacional.

5.1.1. Sem prejuízo do objetivo do Fundo descrito no item 5.1 acima, o Fundo poderá, em casos excepcionais, realizar o desinvestimento dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, conforme orientação do Gestor, observados os termos deste Regulamento.

5.2. Para a concretização da política de investimentos, o Fundo deverá investir primariamente e preponderantemente – entendendo-se por preponderantemente, ao mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo – seu patrimônio líquido nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

a) propriedade direta ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis comerciais construídos e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais construídos destinados a escritório ou lajes corporativas, que sejam localizados no território nacional, para locação ou arrendamento com possibilidade de alienação ("Imóveis"); e/ou

b) aquisição de **(a)** ações ou cotas de SPE, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; **(b)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; **(c)** cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis, de forma direta ou indireta; e **(d)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis.

5.3. O Fundo poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados (em conjunto, "Outros Ativos"), no limite de até 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo:

a) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;
b) Letras Hipotecárias – LH;
c) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e
d) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo que, no caso específico de CRI, deverá ser observado o limite de até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

5.4. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, ou Outros Ativos específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não há limite de investimento por Imóvel pelo Fundo, podendo, portanto, haver apenas um único Imóvel no patrimônio do Fundo.

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

5.4.2. As aquisições de Imóveis e/ou SPE a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por empresa com qualificação profissional apropriada e previamente cadastrada na Administradora, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico da Administradora ou do Gestor, na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472, o qual deverá ser apresentado até a data de aquisição (considerando-se a data de aquisição como a data do efetivo fechamento da transação e incorporação definitiva do Imóvel e/ou SPE ao patrimônio do Fundo) de cada Imóvel e/ou SPE, conforme o caso.

5.5. O Fundo de forma excepcional, para fins de liquidez dos Ativos Imobiliários, e para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos neste Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias,

poderá manter a parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em: (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI ("Fundos Investidos"); (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras que tenham classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service; e (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial (sendo os ativos descritos nos incisos anteriores denominados "Ativos Financeiros").

5.6. Uma vez integralizadas as Cotas, assim como em qualquer situação que resulte no desinvestimento em Ativo(s), a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

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

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

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

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

5.10. Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("SELIC"), no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos ou outros casos permitidos pela regulamentação aplicável.

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

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

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

CAPÍTULO VI - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

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

6.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 1.2., alínea "b" deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo e que não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

6.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo e não responderá pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

7.1. A Administradora receberá remuneração, fixa e anual, de 0,15% (quinze centésimos por cento) incidente sobre **(i)** o 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 imobiliário, ou **(ii)** o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste item ("Taxa de Administração").

7.1.1. A Taxa de Administração compreende, além da remuneração devida à Administradora, toda a remuneração pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração das Cotas.

7.1.2. A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Para os fins deste Regulamento, entende-se por "dia útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional, dia declarado como feriado no Estado ou na Capital de São Paulo e do Rio de Janeiro, ou dia em que não haja expediente na B3.

7.2. Pelos serviços prestados ao Fundo, e observadas os termos do Contrato de Gestão, o Gestor deverá receber uma remuneração mensal equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, sobre **(i)** o 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 imobiliário, ou **(ii)** sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste Artigo (Taxa de Gestão").

7.2.1. A Taxa de Gestão será calculada, apropriada e paga, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.2.2. O Gestor concederá às cotas da Primeira Emissão um desconto parcial na Taxa de Gestão até o 18º (décimo oitavo) mês após a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, cujos termos, valores e condições estão devidamente previstos no Contrato de Gestão.

7.3. Sem prejuízo da Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance" ou "TP"), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, a ser calculada e paga conforme fórmula abaixo:

$$TP = CB \times [0{,}2 \times (DY - DYBenchmark)]$$

Em que:

- "CB" = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA.
- "DY" = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.
- "DYBenchmark" = *Dividend Yield Benchmark*, equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano.

7.3.1. Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

7.3.2. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho. Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

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

7.5. Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

CAPÍTULO VIII - DAS COTAS

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

8.2. As Cotas serão emitidas em classe e série únicas.

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

8.4. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na hipótese do item 12.6. e subitens deste Regulamento.

CAPÍTULO IX – DAS EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS

9.1. A primeira emissão de Cotas será de 4.800.000 (quatro milhões e oitocentas mil) Cotas, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), no montante de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais) na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, sem prejuízo da emissão de cotas adicionais nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400"), sendo que não haverá distribuição parcial no âmbito da oferta pública das Cotas da 1ª (primeira) emissão ("Primeira Emissão").

9.2. As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400.

9.3. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do inteiro teor deste Regulamento; (ii) do inteiro teor do prospecto do Fundo (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da política de investimento descrita no Capítulo V deste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e, neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

9.4. As Cotas serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, ou em imóveis ou direitos relativos com imóveis, aceitáveis pela Administradora, considerando também a recomendação do Gestor, sendo admitida a integralização parcial por meio de chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora, de acordo com as regras e prazos fixados no respectivo compromisso de investimento.

9.4.1. A integralização de Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação a valor justo elaborado por empresa especializada, que atenda os requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela assembleia geral de cotistas, na mesma data da subscrição, ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento.

9.4.2. As Cotas do Fundo serão admitidas à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3, sendo vedada a negociação de fração de Cotas.

9.5. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que, conjuntamente, limitadas ao montante máximo de R$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

9.5.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por meio do Capital Autorizado, deverão ser observados os seguintes requisitos:

a) as novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400 ou da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas a critério da Administradora, ouvido o Gestor, e assegurarão a seus titulares

direitos idênticos aos das Cotas já existentes, admitindo-se apenas a integralização em moeda corrente nacional.

b) será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, nos termos da Instrução CVM 472 e dos procedimentos adotados pela B3.

c) o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta pública terá como base (i) o valor de mercado, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido em conjunto pela Administradora e pelo Gestor.

9.6. Sem prejuízo do disposto no item 9.5 acima, a assembleia geral poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no subitem 9.5.1., seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a inexistência de direito de preferência e/ou a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição.

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

CAPÍTULO X - ENCARGOS

10.1. Além da remuneração da Administradora e dos demais prestadores de serviços do Fundo, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance; (ii) tributos federais, estaduais, distritais, municipais e/ou ônus cobrados por entidades autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472; (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como, conforme o caso, com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período da distribuição das Cotas; (v) honorários e despesas do Auditor; (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Imóveis e relativas aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) honorários e despesas relacionados: (a) às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo; (b) às empresas especializadas na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, na exploração do direito de superfície, no monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis e na consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, e (c) às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora, no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral; (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xv) honorários e despesas do representante de Cotistas; e (xiii) taxas de ingresso e saída dos Fundos Investidos, se houver.

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

10.3. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão arcados diretamente pela Administradora, utilizando-se de recursos decorrentes da Taxa de Administração.

CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

11.1. A Administradora divulgará as informações periódicas e eventuais sobre o Fundo, descritas nos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (https://www.modaldtvm.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Capítulo I deste Regulamento.

11.2. As informações acima especificadas, simultaneamente à divulgação prevista no item 11.1 acima, serão remetidas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e, conforme o caso, às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

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

11.4. As informações ou documentos referidos no item 11.1. poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos (www.modaldtvm.com.br e www.airealestate.com.br).

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

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

11.6.1. Cumpre à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

11.6.2. Considera-se relevante, para os efeitos do subitem 11.5.1., acima, qualquer deliberação da assembleia geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas, e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

12.1. As quantias que forem atribuídas ao Fundo a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporadas ao patrimônio do Fundo, reduzidas a Taxa de Administração e demais despesas e encargos do Fundo, cabendo à Administradora, ouvidas as recomendações do Gestor, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo, observado o disposto na política de investimentos e demais regras aplicáveis deste Regulamento, sendo certo que a Administradora deverá distribuir aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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, ajustados conforme regulamentação vigente.

12.2. Sem prejuízo da distribuição semestral, os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos a serem distribuídos no semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento do respectivo semestre a que se refira a distribuição antecipada.

12.2.1. Farão jus aos rendimentos de que trata este Capítulo XII os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, sendo certo que Administrador irá divulgar, no 1º (primeiro) dia útil após o respectivo mês de apuração, o valor dos rendimentos a serem distribuídos.

12.3. O Administador, conforme orientação do Gestor, visando a arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas Extraordinárias", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

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

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

CAPÍTULO XIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

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

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

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

13.4. A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores (www.airealestate.com.br).

CAPÍTULO XIV – TRIBUTAÇÃO

Tributação no nível da carteira do Fundo

14.1. 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 os casos descritos a seguir.

14.1.1. 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, com exceção às aplicações em outros fundos de investimento imobiliário, ou letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

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 fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda 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.

II. O Imposto de Renda pago no nível da carteira da Fundo, conforme previsão acima, poderá ser compensado com o Imposto de Renda 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.

14.1.2. 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 relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, 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.

14.2. 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.

14.2.1. 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 no nível dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil

14.3. O Fundo é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. 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).

14.3.1. Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

14.3.2. Não obstante o disposto no item 14.3.1., em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas;

b) não ter cotista pessoa física, individualmente, que detenha participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo;

c) não ter cotista pessoa física que 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) ter as suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

14.3.3. 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 item 14.3.2. será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

14.3.4. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora e do Gestor, no sentido de que o Fundo manterá as características previstas nos incisos a – c do item 14.3.2 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 são negociadas livremente no mercado secundário.

14.3.5. O IR pago nos eventos de que trata o item 14.3.1 será considerado (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Cotistas pessoas jurídicas.

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

Tributação no nível dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil

14.5. 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, e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº. 9.430/96 ("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.

14.5.1. No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585/2015, 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 admitidas à negociação 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.

14.6. 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% 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%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CAPÍTULO XV - ASSEMBLEIA GERAL

15.1. A Administradora convocará os Cotistas, com (i) 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. Adicionalmente ao meio eletrônico, para a realização de convocação de assembleias gerais o Administrador poderá se valer do envio de correspondências ou publicação de editais em periódicos de grande circulação na sede do Administrador. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou correio eletrônico.

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

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

15.2.2. Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento, ou ainda, o Gestor, poderão solicitar que a Administradora convoque assembleia geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação.

15.2.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva assembleia geral, ou representante dos Cotistas pode solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento (i) esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e (ii) seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da assembleia geral ordinária.

15.2.4. Quando a assembleia geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirão a declaração fornecida nos termos do subitem 15.7.1., abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

15.2.5. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do subitem 15.2.3., acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do subitem 15.2.1., no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 15.2.3, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

15.3. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
b) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no subitem 15.3.2, abaixo;
c) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite e nas condições do Capital Autorizado previsto neste Regulamento;
e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
f) dissolução e liquidação do Fundo;
g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
h) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
i) eleição e destituição de representante dos Cotistas, eleito em conformidade com o disposto neste Regulamento, assim como a fixação de remuneração e de valor máximo das despesas que o mesmo poderá incorrer no exercício de sua atividade;
j) alteração do prazo de duração do Fundo;
k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
l) alteração da Taxa de Administração;
m) alterações da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance; e
n) a destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto e/ou alteração dos procedimentos para destituição ou substituição do Gestor, expressamente previstos no Contrato de Gestão.

15.3.1. A realização de uma assembleia geral, anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

15.3.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados caso as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, e quando envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

15.3.2.1. As alterações referidas no subitem 15.3.2., acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas, à exceção da redução das taxas acima referidas que deve ser imediatamente comunicada aos cotistas do Fundo.

15.4. A assembleia geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.5., abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.3., alíneas (b), (c), (e), (f), (h),(k), (l), (m) e (n) que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.4.1. Os percentuais de que trata o item 15.4., acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

15.4.2. Somente podem votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

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

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

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

15.5. A critério da Administradora, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e (ii) as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

15.6. A Administradora enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.

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

15.7.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função na Administradora, no Gestor ou no controlador da Administradora ou do Gestor, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste à Administradora assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função; e (vii) não seja prestador de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

15.7.2. A remuneração do representante de Cotistas eleito na forma do item 15.7., assim como o valor máximo das despesas que o mesmo poderá incorrer no exercício de sua atividade será definido pela mesma assembleia geral que o elegeu.

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

15.7.4. A função de representante(s) dos Cotistas é indelegável.

CAPÍTULO XVI - LIQUIDAÇÃO

16.1. O Fundo será liquidado por deliberação da assembleia geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

16.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral:

a) desinvestimento com relação a todos os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
b) renúncia e não substituição do Gestor ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance *quórum* suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo;
c) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quorum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
d) ocorrência de patrimônio líquido negativo, após consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias.

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

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

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

16.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.3., acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega proporcional aos Cotistas de cada um dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 16.4.1., acima.

16.5.1. A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

16.5.2. Na hipótese da assembleia geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

16.5.3. A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

16.5.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos.

Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

16.6. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

16.6.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

16.7. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso, e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ; e
b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor.

CAPÍTULO XVII - ATOS E FATOS RELEVANTES

17.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pela Administradora, pelos mesmos meios indicados nos itens 11.1 e 11.2 deste Regulamento.

17.2. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas, (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo ; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração do Gestor ou da Administradora; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xi) desdobramentos ou grupamentos de cotas; e (xii) emissão de Cotas.

CAPÍTULO XVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

18.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre a Administradora e o Cotista, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimento de consulta formal, desde que o Cotista manifeste expressamente interesse na sua utilização.

CAPÍTULO XIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

19.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XX - EXERCÍCIO SOCIAL

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

CAPÍTULO XXI - FORO

21.1. O Fundo, os Cotistas, a Administradora e o Gestor se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas Partes. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM-B3") através da adoção de seu respectivo regulamento de arbitragem vigente à época da instauração da arbitragem, devendo observar sempre o disposto neste Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

21.2. O tribunal arbitral será composto por três (3) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear um (1) árbitro e o(s) requerido(s) deverão (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro no prazo previsto no Regulamento. O terceiro árbitro, que atuará como Presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos outros 2 (dois) árbitros, no prazo previsto no regulamento da CAM-B3. Se as Partes não chegarem a um acordo quanto à indicação do presidente do tribunal arbitral ou se alguma das partes da arbitragem não indicar seu(s) árbitro(s), o CAM-B3 procederá a tais nomeações de acordo com o regulamento da CAM-B3.

21.3. No caso de um procedimento arbitral envolvendo três (3) ou mais partes que (i) não possam ser agrupadas em um grupo de reclamantes nem em um grupo de reclamadas; e/ou (ii) se houver discordância quanto à indicação do árbitro entre as partes em um dos polos da arbitragem, todas as partes da arbitragem, de comum acordo, indicarão dois (2) co-árbitros no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM- B3 neste sentido. Nessa hipótese, o presidente do tribunal arbitral será nomeado pelos dois (2) co-árbitros, em consultas com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro, ou, se isso não for possível qualquer motivo, pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o regulamento da CAM-B3. Se as partes da arbitragem não nomearem os dois (2) co-árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o regulamento da CAM-B3, que designarão um deles para servir como presidente do tribunal arbitral.

21.4. A arbitragem deverá ser realizada em português. As decisões serão tomadas pelos árbitros com base nas Leis da República Federativa do Brasil, sendo vedado o julgamento por equidade.

21.5. A sede da arbitragem será na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, onde a sentença arbitral será proferida.

21.6. A arbitragem deve ser confidencial.

21.7. Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes da arbitragem e será um instrumento juridicamente vinculante prontamente exequível, obrigando as partes na arbitragem a cumprir a determinação contida na sentença, independentemente de execução judicial. Os honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados da parte que prevaleceu em tal arbitragem, incluindo os honorários advocatícios contratuais razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral.

21.8. Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão requerer à Justiça de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil ou ao árbitro de apoio, nos termos do Regulamento, qualquer pedido de medida cautelar ou de urgência, conforme permitido pela lei aplicável, sendo que tal ato não será considerado infração ou renúncia da convenção de arbitragem e não afetará os poderes pertinentes reservados ao tribunal arbitral. Em relação a outras medidas judiciais disponíveis pela Lei nº 9.307/96, as Partes concordam em eleger a jurisdição exclusiva dos Tribunais de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da Lei nº 9.307/96 não deve ser interpretada como uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como único mecanismo de resolução de disputas.

21.9. Tendo em vista esta cláusula de arbitragem, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante solicitação de tal tribunal arbitral ao tribunal apropriado nos termos do item 21.8 acima. O tribunal arbitral pode também manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas previamente concedidas pelos Tribunais de São Paulo e/ou pelo árbitro de apoio.

21.10. O CAM-B3 (se antes da assinatura do "Termo de Arbitragem") e o tribunal arbitral (se após a assinatura do "Termo de Arbitragem") podem, mediante solicitação de uma das partes da arbitragem, consolidar procedimento arbitrais simultâneos envolvendo qualquer das Partes, mesmo que eles não sejam as únicas partes em ambos os processos, bem como este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as Partes e/ou seus sucessores em qualquer título se (a) as cláusulas arbitrais forem compatíveis entre si; e (b) não ocorrência de dano injustificável causado a uma das partes em virtude da consolidação dos procedimentos arbitrais. Caso se proceda à consolidação, a jurisdição a ser consolidada deverá ser a do primeiro tribunal arbitral constituído e sua decisão será definitiva e vinculativa para todas as partes das arbitragens consolidadas.

21.11. A Administradora não poderá atuar como árbitro ou de outra forma atuar na resolução de conflitos entre os signatários do presente instrumento, em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui acordados, sendo que a atuação da Administradora relativa a quaisquer conflitos que possam ser solucionados pelas Partes está restrita às disposições do regulamento da CAM-B3.

Rio de Janeiro, 03 de janeiro de 2020.

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 1d86dc9dbe24b9e9d152e07c83f68b56

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 06/01/2020 , protocolado sob o nº 1123951 e averbado ao protocolo nº 1123950, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro

Características do documento original

Arquivo:	FII Autonomy Escritórios - Regulamento_VF - 03.01.2020.pdf.p7s
Páginas:	27
Nomes:	1
Descrição:	Regulamento

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=PAULA CAMPOS LEAO, OU=ADVOGADO, OU=Assinatura Tipo A3, OU=Autenticado por AR Certifique Online, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 16/03/2018 à 15/03/2021

Data/Hora computador local: 03/01/2020 12:02:04

Carimbo do tempo: Não

ANEXO IV

Declaração do Coordenador Líder, nos termos
do artigo 56 da Instrução CVM 4000

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BANCO J. SAFRA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do **AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo" e "Cotas", respectivamente), administrado pelo **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003 ("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"), dispor o quanto segue:

Considerando que:

(i) o Coordenador Líder e o Administrador foram auxiliados por assessores legais;

(ii) o Fundo, o Administrador e a **AI REAL ESTATE ADMINISTRADORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre B, cj. 802, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ sob o nº 13.189.560/0001-88, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.838, de 25 de julho de 2011, neste ato representado na forma de seu Contrato Social ("Gestor") confirmam ter disponibilizado todos os documentos e informações consideradas relevantes para a Emissão e que estes documentos e informações são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para os fins da Emissão.

O Coordenador Líder por meio dos seus diretores, **DECLARA** que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram os prospectos da Oferta ("Prospectos"), inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da

Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) os Prospectos contêm, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) os Prospectos, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2020.

BANCO J. SAFRA S.A.

Nome: Altamir Batista M. Silva
Cargo:

Nome: Marcos Lima Monteiro
Cargo:

SAFRA JURÍDICO

ANEXO V

Declaração da Administradora, nos termos
do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MODAL

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 05.389.174/0001-01, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003, na qualidade de instituição administradora do **AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Cotas"), coordenada pelo **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder" 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"), bem como do item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400, declarar que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas; (ii) o prospecto preliminar e o prospecto definitivo da Oferta, incluindo seus anexos, ("Prospectos") contêm, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (iii) os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e (iv) as informações contidas nos Prospectos e fornecidas ao mercado durante a Oferta são ou serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

Rio de Janeiro, 13 de fevereiro de 2020.

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: CAMILE MARTINS LADEIRA SILVA FERREIRA
Cargo: Procuradora

Nome: RONALDO RODRIGUES DE GOUVEIA JUNIOR
Cargo: Procurador

MODAL JURÍDICO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: DD78B11F-D8D8-43DD-B13E-71681399B9FB

CUSHMAN & WAKEFIELD

Laudo Completo de Análise de Viabilidade de Fundo de Investimento Imobiliário - FII

PREPARADO PARA: AUTONOMY INVESTIMENTOS LTDA.

FINALIDADE: Constituição de Fundo Imobiliário e Registro junto a CVM de aquisição de ativos para constituição de Fundo Imobiliário

PROPRIEDADES: Rochaverá Corporate Towers – Diamond Tower, localizado na Av. das Nações Unidas, 14.171 – São Paulo/SP e Standard Building, localizado na Av. Pres. Wilson, 118 – Rio de Janeiro/RJ

DATA: 31 de dezembro de 2019

DocuSign Envelope ID: DD78B11F-D8D8-43DD-B13E-71681399B9FB

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 31 de dezembro 2019.

AUTONOMY INVESTIMENTOS LTDA.
At. Fábio Carvalho
Avenida das Naçoes Unidas, 14.171 – cj. 802
São Paulo/SP – 04794-000

Ref.: Relatório de Análise de Viabilidade para Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o relatório de análise de viabilidade para constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Autonomy, preparado com base nas informações compartilhadas pelo seu gestor, conforme material em anexo, e nos resultados gerados pelos fluxos de caixa operacionais estimados por nossa equipe, de forma independente, para os seguintes ativos:

- Rochaverá Corporate Towers – Diamond Tower;
- Standard Building.

DocuSign Envelope ID: DD78B11F-D8D8-43DD-B13E-71681399B9FB

Índice

PRESSUPOSTOS ADOTADOS 3
INSTITUIÇÃO DO FUNDO 3
DESPESAS OPERACIONAIS RECORRENTES 4
RECEITAS OPERACIONAIS 4
TAXA DE PERFORMANCE 5
RECEITAS FINANCEIRAS 5
PERPETUIDADE 5
FLUXO DE CAIXA ANUAL 6
RESULTADOS OBTIDOS 7
ENCERRAMENTO 8
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... A

DocuSign Envelope ID: DD78B11F-D8D8-43DD-B13E-71681399B9FB

Pressupostos Adotados

Instituição do Fundo

A análise de viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário Autonomy foi estruturada com base nos resultados gerados pelos fluxos de caixa operacionais dos edifícios Rochaverá Corporate Towers – Diamond Tower e Standard Building situados, respectivamente, em São Paulo e no Rio de Janeiro.

A análise considerou um período de 10 anos, com data base de 1º de abril de 2020 (data prevista para a integralização do Fundo). Todas as análises de viabilidade do fundo foram feitas em Cenário Inflacionado, com base nas projeções do BACEN:

Período	2020	2021	2022 em diante
IPCA Projetado	3,60%	3,75%	3,50% ao ano
IGP-M Projetado	4,24%	4,00%	3,78% ao ano

Fonte: Banco Central do Brasil – Sistema Expectativas de Mercado – Data-base 03/01/2020

O Fundo de Investimento Imobiliário Autonomy será integralizado pelo valor de R$ 480.000.000,00 (Quatrocentos e Oitenta Milhões de Reais).

Os Custos pertinentes à Instituição do Fundo, incidentes na data zero do fluxo de caixa, são:

- Aquisição dos Ativos: R$ 452.065.440,00 (Quatrocentos e Cinquenta e Dois Milhões, Sessenta e Cinco Mil, Quatrocentos e Quarenta Reais), sendo que R$ 336.176.420,00 (Trezentos e Trinta e Seis Milhões, Cento e Setenta e Seis Mil, Quatrocentos e Vinte Reais) referem-se à aquisição Rochaverá Corporate Towers – Diamond Tower e R$115.889.020,00 (Cento e Quinze Milhões, Oitocentos e Oitenta e Nove Mil e Vinte Reais) referem-se à aquisição do Standard Building;
- Impostos na Aquisição: R$ 8.840.872,78 (Oito Milhões, Oitocentos e Quarenta Mil, Oitocentos e Setenta e Dois Reais e Setenta e Oito Centavos), correspondente às alíquotas de 3,00% de ITBI e 2,50% de Laudêmio sobre o valor contábil (R$ 51.208.340,86) do Standard Building; e alíquota de 3,00% de ITBI sobre o valor venal (R$ 200.813.801,00) da Torre D do Rochaverá
- Fee de Estruturação: 1,50% do valor da oferta, totalizando R$ 7.200.000,00
- Fee de Distribuição: 2,00% do valor da oferta, totalizando R$ 9.600.000,00
- Advogados | Despesas Legais: R$ 553.403,00
- Registro da Oferta na CVM: R$ 317.314,36
- Registro FII Anbima: R$ 36.331,20
- Registro B3 e Cartório: R$ 226.531,24
- Material Publicitário: R$ 100.000,00
- Roadshow: R$ 100.000,00
- Reserva de Caixa: R$ 960.107,42.

DocuSign Envelope ID: DD78B11F-D8D8-43DD-B13E-71681399B9FB

Despesas Operacionais Recorrentes

O Fundo de Investimento Imobiliário Autonomy terá as seguintes despesas operacionais anuais recorrentes, todas pagas mensalmente à razão de 1/12 avos:

- Taxa de Administração: Equivalente a 0,15% ao ano, aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido do fundo, totalizando R$ 678.098,16;
- Taxa de Gestão: Equivalente a 0,60% ao ano, aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido do fundo, totalizando R$ 2.712.392,64;
- Auditoria: R$ 60.000,00;
- CVM | Anbima: R$ 40.000,00;
- Registros Legais: R$ 3.500,00;
- Financeiro: R$ 1.500,00
- Reavaliação anual dos imóveis: R$ 15.000,00.
- Desconto da taxa de gestão:
    - 75% nos primeiros 6 meses
    - 50% do 7º ao 18º mês

Receitas Operacionais

As Receitas do Fundo de Investimento Imobiliário Autonomy serão advindas dos Fluxos de Caixa Operacionais de cada um dos edifícios que compõem o Fundo.

- Rochaverá Corporate Towers – Diamond Tower
    - Receita anual (IGP-M real até Dez/19 e proporcional do IGP-M para 2020, até a data-base de aniversário do contrato, conforme projeção do Bacen): R$ 1.940.328,24/mês;
    - Comentário adicional ao fluxo de receitas do ativo: ao final do 5º ano de projeção do fluxo do fundo, ocorre o término do prazo contratual da atual locatária, DOW. Deste modo, foi considerado um período de absorção sem receita, dada a possibilidade de não renovação da DOW e a possibilidade das lajes locadas irem a mercado, ponderando-se também o impacto de uma locação considerando as condições de mercado à época, tal como aluguel de mercado para locação.
- Standard Building:
    - Receita anual (reajustada à data-base de aniversário do contrato – IGP-M real e projeção futura):
        - Até Jun/20: R$ 849.358,00/mês, conforme aluguel vigente corrigido pelo IGP-M no último aniversário de contrato em 2019;

DocuSign Envelope ID: DD78B11F-D8D8-43DD-B13E-71681399B9FB

- A partir de Jul/20: R$ 895.483,00/mês, considerando IGP-M real até Dez/19 e proporcional da projeção do IGP-M para 2020, até a data-base de aniversário do contrato, conforme projeção do Bacen;
- A partir de Jul/23: R$ 897.998,00/mês – este aluguel refere-se ao valor de R$ 750.685,00/mês, acordado no segundo aditamento do contrato atípico de locação de 27 de setembro de 2019, reajustado pela projeção do IGP-M à data de 01 de julho de 2023.

Taxa de Performance

O Gestor do Fundo fará jus à uma Taxa de Performance Semestral, referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, a ser calculada e paga conforme fórmula abaixo:

TP = CB x [0,2 x (DY – DYBenchmark)]

Onde:

CB = Cota Base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA (Valor Total da Oferta)

DY = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB

DYBenchmark = Dividend Yield Benchmark, equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano

Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Receitas Financeiras

O valor retido em caixa será aplicado no mercado financeiro por taxa equivalente a 100% do CDI, com alíquota de 15% de retenção de imposto de renda na fonte. Para o cálculo destas receitas foram utilizadas projeções do BACEN, conforme detalhado na tabela abaixo:

Ano	2020	2021 a 2023	2024 em diante
Meta Taxa Over Selic	4,50%	6,50% ao ano	6,00% ao ano

Fonte: Banco Central do Brasil – Sistema Expectativas de Mercado – Data-base 03/01/2020

Perpetuidade

Na simulação financeira foi considerado o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida em março de 2030, 10 (dez) anos após a integralização do fundo.

Para tanto, a taxa de capitalização de saída (*terminal cap rate*) utilizada para o cálculo da perpetuidade foi a média ponderada das taxas utilizadas para avaliação de cada ativo, equivalente a 7,4423% ao ano, aplicada sobre o resultado anual projetado para o 11º ano do fluxo de caixa do fundo.

A seguir apresentamos a consolidação anual do fluxo mensal elaborado para o cenário analisado:

DocuSign Envelope ID: DD78B11F-D8D8-43DD-B13E-71681399B9FB

Fluxo de Caixa Anual

	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
	Mar-20	*Abr-20 a Mar-21*	*Abr-21 a Mar-22*	*Abr-22 a Mar-23*	*Abr-23 a Mar-24*	*Abr-24 a Mar-25*	*Abr-25 a Mar-26*	*Abr-26 a Mar-27*	*Abr-27 a Mar-28*	*Abr-28 a Mar-29*	*Abr-29 a Mar-30*
RECEITAS OPERACIONAIS	**0,00**	**34.559.346,00**	**36.041.496,00**	**37.455.114,00**	**37.951.242,00**	**36.008.776,00**	**34.158.175,00**	**42.014.200,00**	**43.599.696,00**	**45.245.034,00**	**46.952.473,00**
Rochaverá - Torre D	0,00	24.058.002,00	25.058.010,00	26.054.448,00	27.046.374,00	25.001.260,00	22.733.929,00	30.158.120,00	31.295.454,00	32.475.692,00	33.700.451,00
Standard	0,00	10.501.344,00	10.983.486,00	11.400.666,00	10.904.868,00	11.007.516,00	11.424.246,00	11.856.080,00	12.304.242,00	12.769.342,00	13.252.022,00
DESPESAS RECORRENTES	**0,00**	**-1.815.245,40**	**-2.935.420,35**	**-3.772.340,17**	**-3.904.372,08**	**-4.041.025,10**	**-4.182.460,98**	**-4.328.847,11**	**-4.480.356,76**	**-4.637.169,25**	**-4.799.470,17**
Taxa de Administração	0,00	-678.098,16	-702.763,84	-728.677,86	-754.181,59	-780.577,94	-807.898,17	-836.174,61	-865.440,72	-895.731,14	-927.081,73
Taxa de Gestão	0,00	-2.712.392,64	-2.811.055,37	-2.914.711,45	-3.016.726,35	-3.122.311,77	-3.231.592,68	-3.344.698,43	-3.461.762,87	-3.582.924,57	-3.708.326,93
Desconto Taxa de Gestão	0,00	1.695.245,40	702.763,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Auditoria	0,00	-60.000,00	-62.182,49	-64.475,43	-66.732,07	-69.067,69	-71.485,06	-73.987,04	-76.576,59	-79.256,77	-82.030,75
CVM | Anbima	0,00	-40.000,00	-41.454,99	-42.983,62	-44.488,05	-46.045,13	-47.656,71	-49.324,69	-51.051,06	-52.837,85	-54.687,17
Registros Legais	0,00	-3.500,00	-3.627,31	-3.761,07	-3.892,70	-4.028,95	-4.169,96	-4.315,91	-4.466,97	-4.623,31	-4.785,13
Financeiro	0,00	-1.500,00	-1.554,56	-1.611,89	-1.668,30	-1.726,69	-1.787,13	-1.849,68	-1.914,41	-1.981,42	-2.050,77
Avaliações	0,00	-15.000,00	-15.545,62	-16.118,86	-16.683,02	-17.266,92	-17.871,27	-18.496,76	-19.144,15	-19.814,19	-20.507,69
RTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO LÍQUIDO OPERACIONAL	**0,00**	**32.744.100,60**	**33.106.075,65**	**33.682.773,83**	**34.046.869,92**	**31.967.750,90**	**29.975.714,02**	**37.685.352,89**	**39.119.339,24**	**40.607.864,75**	**42.153.002,83**
INSTITUIÇÃO DO FUNDO	**-480.000.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Valor dos Ativos	-452.065.440,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ITBI + Laudêmio	-8.840.872,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Estruturação	-7.200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuição	-9.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Advogados | Despesas Legais	-553.403,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CVM	-317.314,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anbima	-36.331,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Registro (Cartório, B3)	-226.531,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Material Publicitário	-100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Roadshow	-100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reserva de Caixa	-960.107,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PERPETUIDADE	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**651.391.982,95**
Taxa de Performance	**0,00**	**-337.091,55**	**-483.788,16**	**-331.491,19**	**-272.315,14**	**-195.686,64**	**-63.907,97**	**-228.302,26**	**-236.659,71**	**-253.819,57**	**-271.386,09**
FLUXO DE CAIXA	**-480.000.000,00**	**32.451.404,81**	**32.705.334,53**	**33.455.662,91**	**33.894.166,25**	**31.961.181,08**	**30.133.832,77**	**37.585.176,01**	**39.022.197,43**	**40.505.736,80**	**696.906.188,03**
Reserva de Caixa	960.107,42	1.297.198,97	1.780.987,13	2.112.478,33	2.384.793,46	2.514.755,54	2.477.689,69	2.705.991,94	2.942.651,65	3.196.471,22	3.467.857,31
Receita Financeira	0,00	44.395,75	83.047,04	104.380,28	119.611,47	123.392,26	121.052,90	128.125,38	139.517,90	151.691,63	164.731,04
Distribuição aos Cotistas	0,00	32.451.404,81	32.705.334,53	33.455.662,91	33.894.166,25	31.961.181,08	30.133.832,77	37.585.176,01	39.022.197,43	40.505.736,80	42.046.347,77

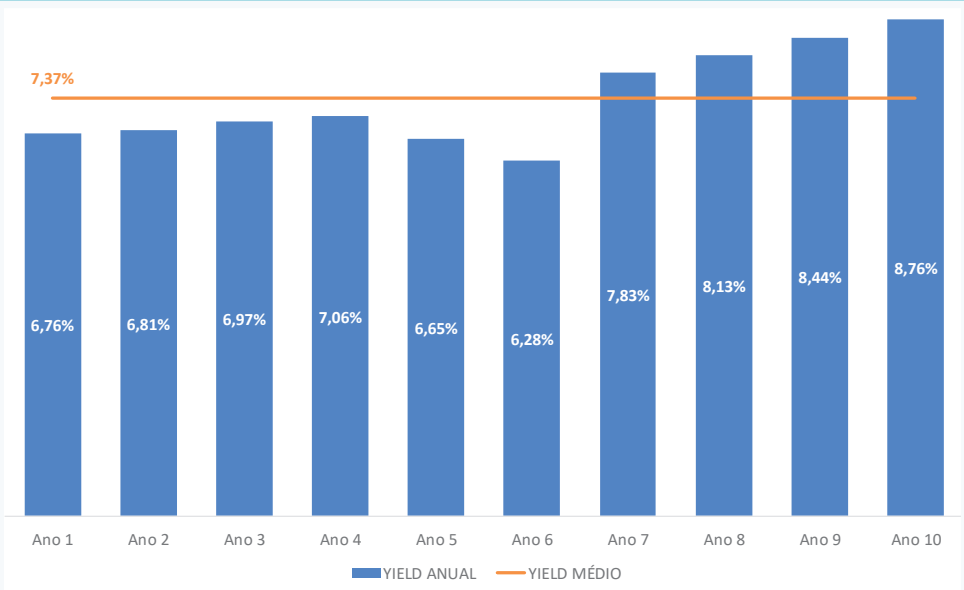
DocuSign Envelope ID: DD78B11F-D8D8-43DD-B13E-71681399B9FB

Resultados Obtidos

Conforme explicação anterior, uma cota adquirida na data de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Autonomy teria, sob a ótica do Cotista, uma Taxa Interna de Retorno (TIR) da ordem de 0,78% ao mês, equivalente a 9,83% ao ano, ao longo do período analisado.

A rentabilidade (*yield*) média estimada foi de 7,37% ao ano.

YIELD



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

DocuSign Envelope ID: DD78B11F-D8D8-43DD-B13E-71681399B9FB

Encerramento

Declaramos nos termos do Anexo I à Instrução CVM nº 472/08 que:

- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;

A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Autonomy – FII ("Fundo").

Agradecemos à oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Rodrigo da Silva
Gerente – Escritórios e Projetos Especiais
Avaliação e Consultoria
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor – Avaliação e Consultoria
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

DocuSign Envelope ID: DD78B11F-D8D8-43DD-B13E-71681399B9FB

Anexos

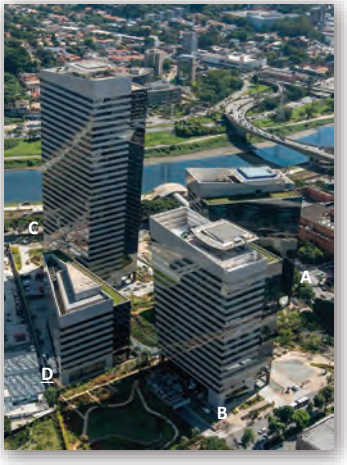
Anexo A: Documentação recebida

DocuSign Envelope ID: DD78B11F-D8D8-43DD-B13E-71681399B9FB

Anexo A: Documentação recebida

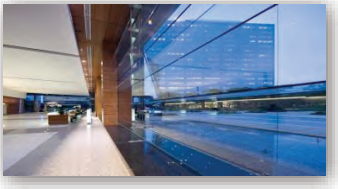
DocuSign Envelope ID: DD78B11F-D8D8-43DD-B13E-71681399B9FB

Rochaverá | Diamond Tower (Torre D)



DocuSign Envelope ID: DD78B11F-D8D8-43DD-B13E-71681399B9FB

Rochaverá | Diamond Tower (Torre D)

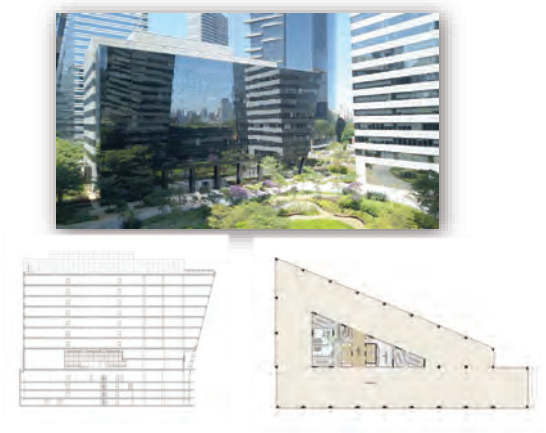


DocuSign Envelope ID: DD78B11F-D8D8-43DD-B13E-71681399B9FB

Rochaverá | Diamond Tower (Torre D)

DocuSign Envelope ID: DD78B11F-D8D8-43DD-B13E-71681399B9FB

Rochaverá | Diamond Tower (Torre D)

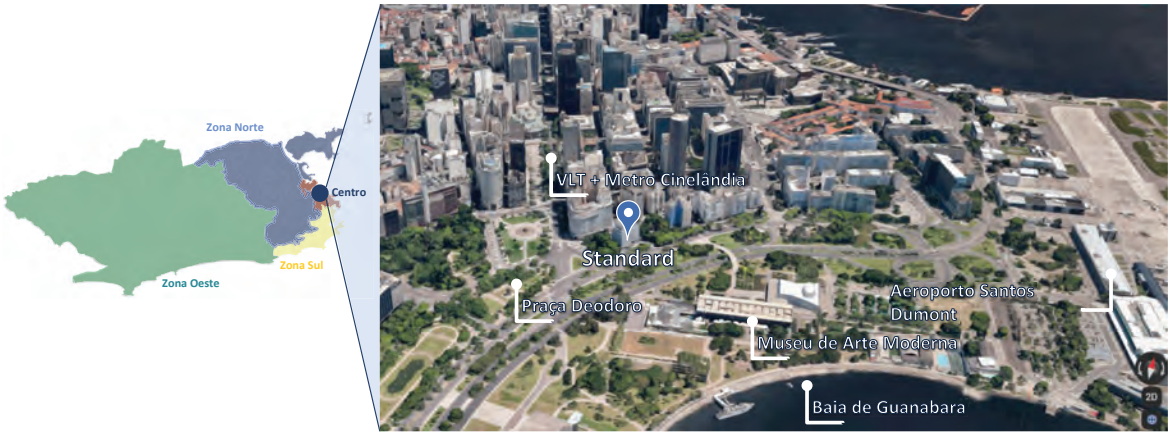


DocuSign Envelope ID: DD78B11F-D8D8-43DD-B13E-71681399B9FB

Standard Building

DocuSign Envelope ID: DD78B11F-D8D8-43DD-B13E-71681399B9FB

Standard Building



DocuSign Envelope ID: DD78B11F-D8D8-43DD-B13E-71681399B9FB

Standard Building

ANEXO VII

Procuração de Conflito de Interesses

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MODELO DE PROCURAÇÃO FACULTATIVA E ESPECÍFICA PARA REPRESENTAR O INVESTIDOR NO ÂMBITO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII QUE SERÁ REALIZADA APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E TRATARÁ ESPECIFICAMENTE DA APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE COTAS DA AUTONOMY INVESTIMENTOS LTDA.

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração, [**[NOME DO INVESTIDOR PESSOA FÍSICA]**, [*nacionalidade*], [*estado civil*], [*profissão*], portador da cédula de identidade RG nº [•], expedida pelo [*órgão emissor*], e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº [•], residente e domiciliado na Cidade de [•], Estado de [•], na [*endereço*]] {*OU*} [[**NOME DO INVESTIDOR PESSOA JURÍDICA**], [*tipo societário*], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [*endereço*], neste ato representada nos termos do seu [*contrato social / estatuto social*]] {*OU*} [**[NOME DO ADMINISTRADOR/GESTOR**], [na qualidade de [administrador / gestor] dos fundos de investimento indicados no Anexo I], sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a realizar a administração de fundos de investimento, inscrita no CNPJ sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [*endereço*], neste ato representada nos termos do seu [contrato social / estatuto social]] ("Outorgante"), nomeia e constitui como seu legítimo e bastante procurador, [[**NOME DO OUTORGADO**], [*tipo societário*], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [*endereço*], neste ato representada nos termos do seu [*contrato social / estatuto social*]], ("Outorgado"), com poderes específicos para, isoladamente e em nome da Outorgante: **(i)** representar a Outorgante, enquanto cotista do **AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.765.826/0001-26 ("Fundo"), em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo ("Assembleia de Conflito de Interesses"), seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), convocada para deliberar exclusivamente sobre a aquisição pelo Fundo de 20.020.184 cotas da Autonomy Investimentos Ltda., sociedade limitada constituída no Brasil, inscrita no CNPJ sob o nº 07.689.403/0001-39, com sede na Av. das Nações Unidas, 14.171 – Rochaverá Corporate Towers – Marble Tower 8º andar - Conjunto 802, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("**SPE AI Ltda.**"), correspondentes a 100% do capital social da SPE AI Ltda., das quais 252.597 quotas são atualmente detidas pelo Roberto Miranda de Lima, 896.558 quotas pelo Robert Charles Gibbins, 8.482.120 quotas pela Autonomy Capital One Sàrl, 7.164.019 quotas pela Autonomy Capital Two Sàrl e 3.224.890 quotas pela Autonomy Brazil Sàrl, indivíduos e sociedades integrantes do mesmo grupo econômico do Gestor, situação de conflito de interesse nos termos do

artigo 34 da Instrução CVM 472, pelo valor total patrimonial, em 31 de dezembro de 2019, de R$463.277.000,00, a qual é detentora dos seguintes ativos imobiliários: Imóvel A, o empreendimento imobiliário denominado "Diamond Tower – Torre D, Rochaverá Corporate Towers", localizado na Avenida das Nações Unidas nº 14.171, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito sob as matrículas nº 214.458, 214.459, 214.460, 214.461, 214.462, 214.463, 214.464, 214.465, 214.466 e 214.467, do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, Estado de São Paulo e Imóvel B, o empreendimento imobiliário denominado "Standard Building", localizado na Av. Presidente Wilson nº 118, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrito sob a matrícula nº 39.273, do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; **(ii)** votar, conforme orientação de voto abaixo, sobre a aquisição pretendida pelo Fundo; e **(iii)** assinar e rubricar a ata da Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo livro de atas de assembleias gerais e livro de presença, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se a Outorgante estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente.

O Outorgante declara, por este ato, que tem ciência do conteúdo da presente procuração.

A presente procuração vigorará pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da presente data e poderá ser cancelada e revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

[•], [•] de [•] de 2020.

_____

[***INVESTIDOR OUTORGADO***]

ORIENTAÇÃO DE VOTO

Assembleia Geral de Cotistas do Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII que tratará exclusivamente da aprovação da aquisição pelo fundo de cotas da SPE AI Ltda.

1. Aprovação da aquisição pelo Fundo de 20.020.284 cotas da SPE AI Ltda. , correspondentes a 100% do capital social da SPE AI Ltda., atualmente detidas pela Autonomy Capital One Sàrl, pela Autonomy Capital Two Sàrl e pela Autonomy Brazil Sàrl, sociedades integrantes do mesmo grupo econômico do Gestor, detentora do Imóvel A e Imóvel B.

Favor	Contra	Abstenção
☐	☐	☐

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

Laudos de Avaliação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

CUSHMAN & WAKEFIELD

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: AUTONOMY INVESTIMENTOS

FINALIDADE: Fins de Avaliação de Ativo de Fundo Imobiliário

PROPRIEDADE: Rochaverá Corporate Towers – Diamond Tower / Escritório (prédio) localizado na Avenida Das Nações Unidas, 14171 - São Paulo/SP

DATA: 31 de dezembro de 2019

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 31 de dezembro de 2019.

AUTONOMY INVESTIMENTOS.
At. Sr. Márcio Momo
Av. Das Nações Unidas, 14.171 - Conj. 802
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Rochaverá Corporate Towers – Diamond Tower / Escritório (prédio) localizado na Avenida Das Nações Unidas, 14.171 - São Paulo/SP

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o Laudo Completo para identificar o valor de mercado para venda e valor para liquidação forçada do imóvel em referência, para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 57 páginas e destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo para o Autonomy Investimentos, em consonância com a instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16).

Da propriedade em estudo: trata-se do Rochaverá Corporate Towers – Diamond Tower, Escritório (prédio) localizado na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Chucri Zaidan, São Paulo/SP.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de dezembro de 2019, em:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

AUTONOMY INVESTIMENTOS
At.: Sr. Márcio Momo
Av. Das Nações Unidas, 14.171 - Conj. 802.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES

ROCHAVERÁ CORPORATE TOWERS – DIAMOND TOWER
Área: 14.648,21 m² - BOMA / Área: 12.709,40 m² - privativo

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Valor de mercado para venda	R$ 341.105.000,00 (Trezentos e Quarenta e Um Milhões Cento e Cinco Mil Reais)	R$ 23.286,45 / m² BOMA R$ 26.838,79 / m² privativo
Valor para liquidação forçada	R$ 289.753.000,00 (Duzentos e Oitenta e Nove Milhões Setecentos e Cinquenta e Três Mil Reais)	R$ 19.780,80 / m² BOMA R$ 22.798,32 / m² privativo

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- O imóvel avaliando encontra-se ocupado, com contrato de locação assinado com a Autonomy Investimentos. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições do contrato de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contrato sejam alterados, a Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos.
- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui condições hipotéticas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

AUTONOMY INVESTIMENTOS
At.: Sr. Márcio Momo
Av. Das Nações Unidas, 14.171 - Conj. 802.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Thamires Angelin
Consultora - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Erick Hurpia
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva
Gerente - Escritório e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Resumo das Principais Características e Conclusões

A propriedade consiste de um edifício comercial composto por subsolos, térreo e 7 pavimentos.

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)
Nome da propriedade	Rochaverá Corporate Towers – Diamond Tower
Endereço	Avenida das Nações Unidas, 14.171, São Paulo/SP, 04794-000
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	31/12/2019
Data do valor	31/12/2019
Data da inspeção	14/11/2019
Objetivo da avaliação	Determinar o valor de mercado para venda
	Determinar o valor para liquidação forçada
Finalidade	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário
Metodologias	Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle cw / contrato	REV02_AP-19-66032-900085 (este laudo altera e substitui a versão REV01_AP-19-66032-900085 enviada em 30/01/2020)

PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	
ROCHAVERÁ CORPORATE TOWERS – DIAMOND TOWER	
Número de contribuinte	085.660.0140-0 / 085.660.0141-9 / 085.660.0142-7 / 085.660.0143-5 / 085.660.0144-3 / 085.660.0145-1 / 085.660.0146-1 / 085.660.0147-8 / 085.660.0148-6
Matrícula	Registrado no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº 214.458 / 214.459 / 214.460 / 214.461 / 214.462 / 214.463 / 214.464 / 214.465 / 214.466 / 214.467

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE
TERRENO

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Descrição da propriedade	Edifício comercial composto por subsolos, térreo e 7 pavimentos		
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)		
Área bruta total	33.516,00 m²	Área total de APP	0,00 m²
Área excedente (m²)	0,00 m²	Área útil de terreno (m²)	33.516,00 m²
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Testada	Não informado	Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível
Número de prédios	4,00		

CONSTRUÇÕES

ROCHAVERÁ CORPORATE TOWERS – DIAMOND TOWER

Tipo de Imóvel	Escritório (prédio)
Ocupação	Monousuário
Estado de conservação	Entre novo e regular
Número de vagas	427,00
Coeficiente de estacionamento	34,30
Tipo de estacionamento	Garagem subterrânea
Área BOMA (m²)	14.648,21
Área privativa (m²)	12.709,40

ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m²)	FONTE DA ÁREA
BOMA	14.648,21	Matrícula
Privativa	12.709,40	Matrícula

ZONEAMENTO

Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	ZM (Zona Mista)
Coeficiente de aproveitamento básico	Construção não pode exceder 1,00 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	Construção não pode exceder 2,00 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,0%

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Seu uso está adequado à ocupação da região, que se caracteriza por prédios de escritórios;
- Acesso aos transportes públicos favorecido pela proximidade com a estação da CPTM e corredores de ônibus;
- Está localizado às margens da Avenida das Nações Unidas e inserido na região da Chucri Zaidan, uma das principais regiões comerciais de São Paulo;
- A Operação Urbana Água Espraiada traz melhorias à região que beneficiam e/ou irão beneficiar o imóvel; e
- O mercado de escritórios em São Paulo encontra-se em processo de estabilização, especialmente para os prédios classe A / A+ nas principais regiões de mercado (CBD). Atualmente, a tendência de queda na taxa de vacância e menos concessões contratuais cria um cenário mais favorável para os proprietários de ativos em áreas nobres.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Região bastante impactada pelo tráfego de veículos;
- A alta vacância na região da Chucri Zaidan é resultado do significativo volume de entregas nos últimos anos. Mesmo havendo um aumento mais consistente da ocupação entre 2018 e 2019, a taxa de vacância ainda permanece em patamares considerados elevados; e
- O mercado imobiliário encontra-se com expectativa de melhora, apesar da economia estar se recuperando em ritmo lento. Sem uma melhora consistente da economia, a liquidez das propriedades poderá ser impactada.

CONCLUSÃO DE VALORES

ROCHAVERÁ CORPORATE TOWERS – DIAMOND TOWER

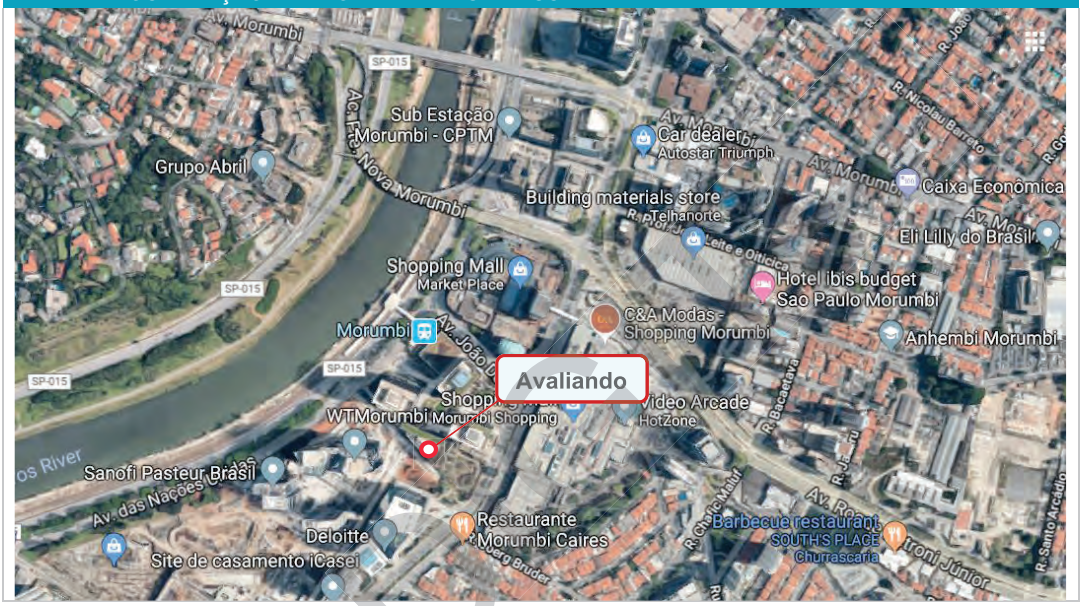
Valor de mercado para venda	R$ 341.105.000,00 (Trezentos e Quarenta e Um Milhões Cento e Cinco Mil Reais)	R$/m² BOMA 23.286,45 R$/m² privativo 26.838,79
Valor para liquidação forçada	R$ 289.753.000,00 (Duzentos e Oitenta e Nove Milhões Setecentos e Cinquenta e Três Mil Reais)	R$/m² BOMA 19.780,80 R$/m² privativo 22.798,32

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA

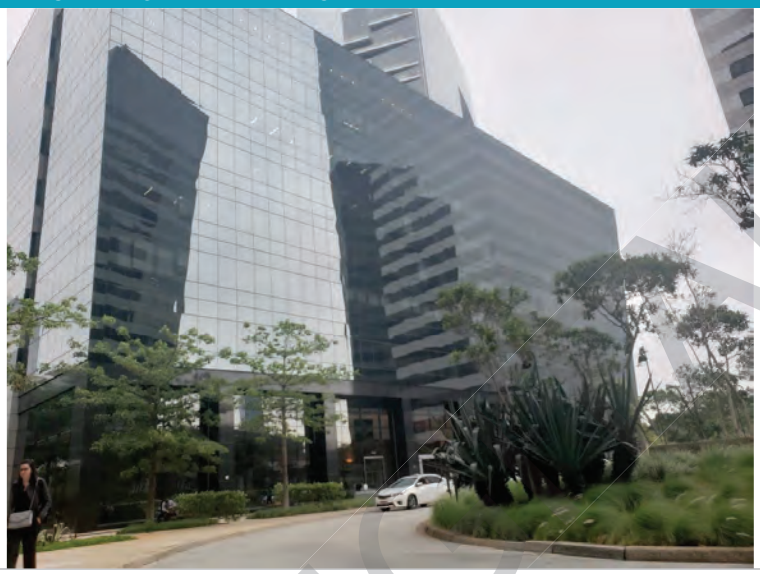


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

VIA D

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE - FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA VIA DE ACESSO

Fonte: Cushman & Wakefield

VERSÃO FINAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE - ESTACIONAMENTO

Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA TÉCNICA

Fonte: Cushman & Wakefield

VERSÃO DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

ÁREA TÉCNICA

Fonte: Cushman & Wakefield

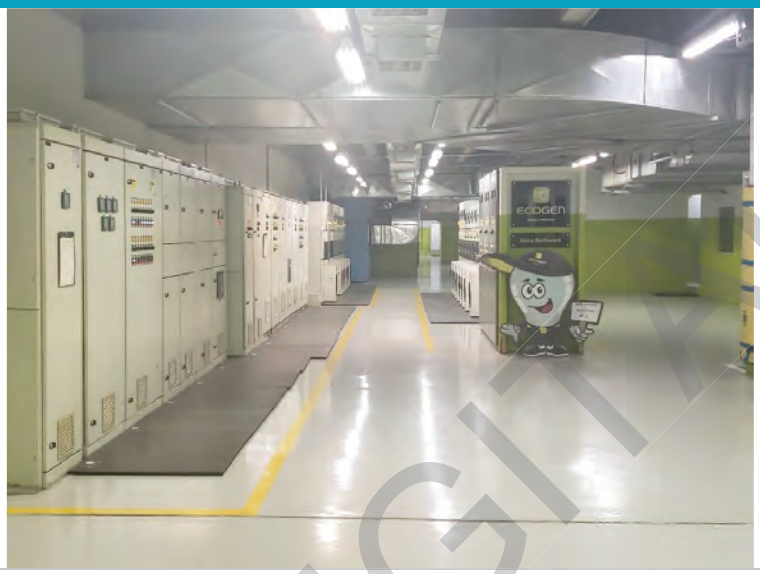
ÁREA TÉCNICA

Fonte: Cushman & Wakefield

VERSÃO FINAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA TÉCNICA

Fonte: Cushman & Wakefield

VERSÃO DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XI
INTRODUÇÃO 1
OBJETO(S) 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS 2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS 2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE 2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL 3
ANÁLISE REGIONAL 5
INTRODUÇÃO 5
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA 11
ASPECTOS GERAIS 11
A CIRCUNVIZINHANÇA 11
ACESSO 12
MERCADO 13
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 27
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE 27
QUADRO DE ÁREAS 31
ZONEAMENTO 31
CONCLUSÃO 33
AVALIAÇÃO 34
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 34
METODOLOGIA 34

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA – POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 37
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA 42
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO 43
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 51
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 52
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 53
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 54
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 57
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... A
ANEXO C: RELATÓRIOS DE ALTERAÇÕES ..... A
ANEXO C: RELATÓRIOS DE ALTERAÇÕES ..... D

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o escritório (prédio) da contratante Autonomy Investimentos, localizado na Avenida das Nações Unidas, 14171, São Paulo - SP.

Objetivo

O7 presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda e o valor para liquidação forçada do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Autonomy Investimentos.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante, exceto para registro junto à CVM.

Divulgação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 31 de dezembro de 2019;
- Data da vistoria da propriedade: 14 de novembro de 2019.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- O imóvel avaliando encontra-se ocupado, com contrato de locação assinado com a Autonomy Investimentos. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições do contrato de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contrato sejam alterados, a Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos.
- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui condições hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Rochaverá Corporate Towers – Diamond Tower e está situada na Avenida Das Nações Unidas, 14171, Chucri Zaidan - São Paulo/SP.

A propriedade em estudo localiza-se na região comercial denominada Chucri Zaidan, um dos principais centros de escritórios de São Paulo. A ocupação é em geral mista, onde observamos estabelecimentos comerciais, de serviços, culturais, educacionais, de saúde e institucionais. Podemos destacar como principais pontos os shoppings Market Place e Morumbi.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 50 m da Estação Morumbi (CPTM);
- 600 m do Shopping Morumbi;
- 600 m do Shopping Market Place;
- 1,5 km da Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini
- 1,7 km do Shopping D&D; e
- 2,2 km do Centro Empresarial Nações Unidas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

MATRÍCULA	ROCHAVERÁ CORPORATE TOWERS – DIAMOND TOWER
Número do registro	214.458 / 214.459 / 214.460 / 214.461 / 214.462 / 214.463 / 214.464 / 214.465 / 214.466 / 214.467
Cartório	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Data da matrícula	17/05/2018
Endereço do imóvel	Avenida das Nações Unidas, 14171
Proprietário	Lesath Empreendimentos e Participações Ltda
Área construída (m²)	4.388,79 / 2.388,19 / 1.254,31 / 3.481,95 / 3.508,88 / 3.529,22 / 3.574,76 / 3.595,10 / 3.615,44 / 3.635,78

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU	ROCHAVERÁ CORPORATE TOWERS – DIAMOND TOWER
Número de contribuinte	085.660.0140-0 / 085.660.0141-9 / 085.660.0142-7 / 085.660.0143-5 / 085.660.0144-3 / 085.660.0145-1 / 085.660.0146-1 / 085.660.0147-8 / 085.660.0148-6
Prefeitura	São Paulo
Ano base do documento em referência	2019
Valor do imposto a pagar (R$)	R$ 168.880,30 / R$ 85.948,80 / R$ 249.116,30 / R$ 251.085,70 / R$ 252.320,00 / R$ 255.830,00 / R$ 257.367,30 / R$ 258.904,50 / R$ 260.138,70

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

	ROCHAVERÁ CORPORATE TOWERS – DIAMOND TOWER
Contratos de locação	Contratos de locação estão detalhados no item "Método da Capitalização da Renda – por Fluxo de Caixa Descontado"

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Posição atual

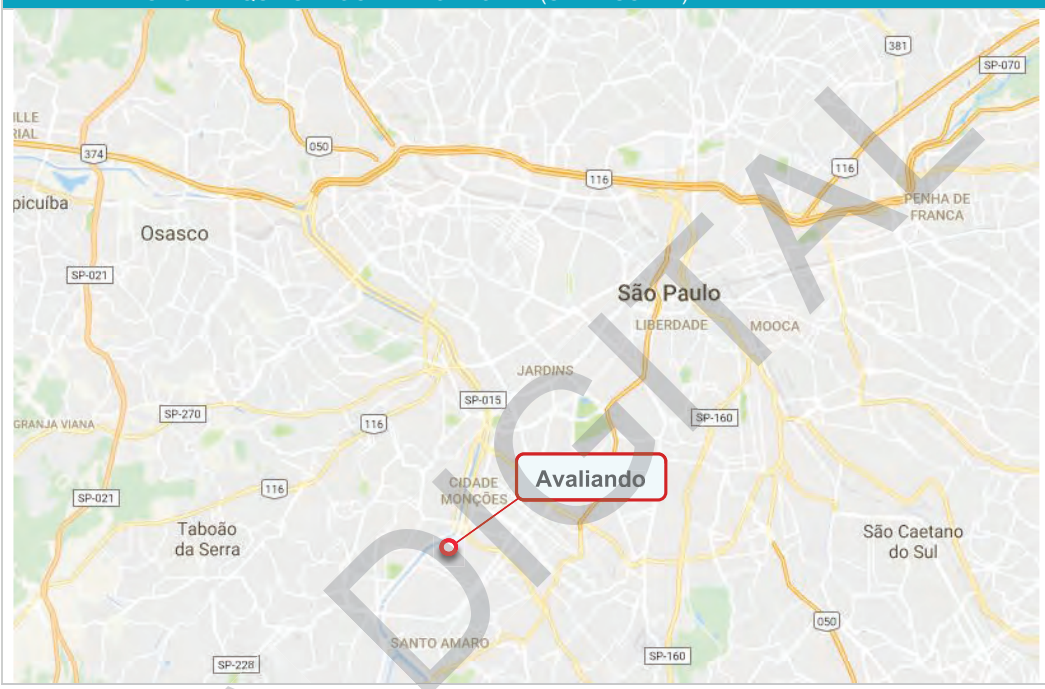
Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Análise Regional

MAPA DA REGIÃO EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, consequentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

A propriedade em estudo está localizada na cidade de São Paulo, região da Chucri Zaidan e região metropolitana da Grande São Paulo.

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

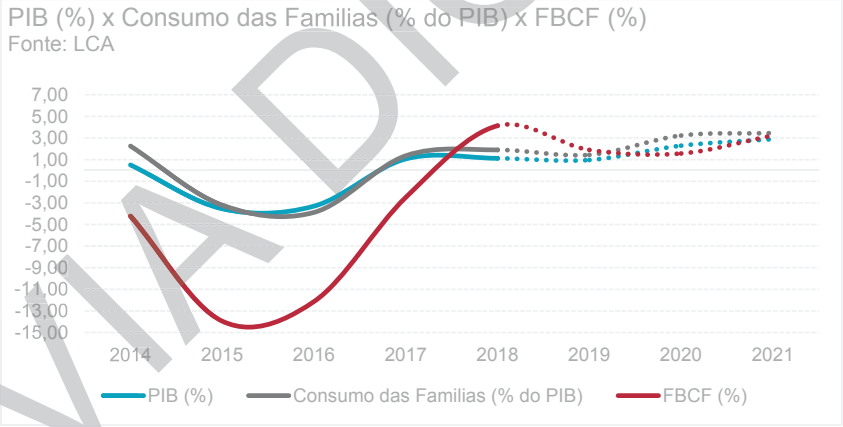
Cenário econômico

A reforma da previdência foi aprovada e um com isso foi superado o maior obstáculo para destravar a economia brasileira. Contudo o cenário internacional segue turbulento devido a guerra comercial entre os EUA e a China e o processo conturbado do Brexit. Diante deste cenário como parte da política expansionista o Copom reduziu pela terceira vez no ano a taxa Selic para 5% ao ano renovando a mínima histórica.

PIB e Consumo

As primeiras projeções para o PIB de 2019 apontavam um crescimento de 2,27% na comparação com 2018. Porém o primeiro semestre foi desanimador, o crescimento registrado no período foi de 0,7% frente a igual período de 2018, o fraco crescimento pode ser atribuído a instabilidade político-econômico interna e externa. Contudo a reforma da previdência que fora apontada como um dos principais entraves econômicos foi superada em outubro e o otimismo voltou a impactar o mercado, que registrou altas nas projeções do PIB de 2019. A menor projeção do Boletim Focus foi em agosto - 0,8% e em outubro a mediana das projeções foi de subiu para 0,91%.

Por sua vez o crescimento do consumo das famílias, que representa mais de 60% na demanda agregada do PIB, também deve vir aquém do projetado inicialmente, mesmo com a Selic a 5% e o desemprego em queda, o crescimento esperado é de +1,43% em 2019.



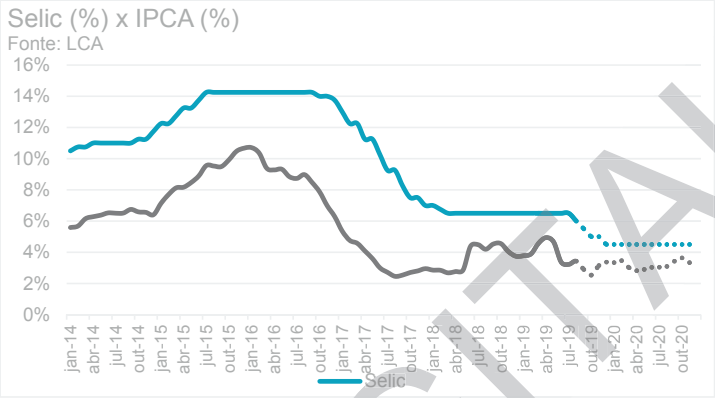
VIA DIGITAL

Taxa Selic e IPCA

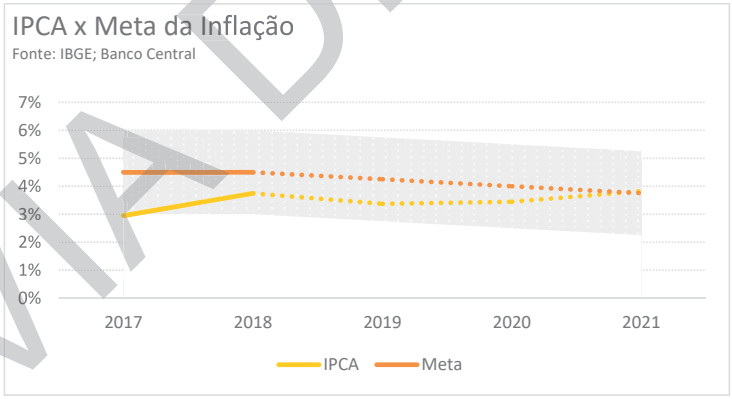
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016, e desde então segue em tendência de queda que culminou em outubro de 2019 com mais redução, saindo de 5,5% para 5%, renovando a mínima histórica. Nos últimos 18 meses já foram registradas três quedas na taxa Selic, está aceleração no processo de redução se deu após indicadores fracos da expansão econômica. O Comitê de Política Monetária, havia sinalizado através das atas das reuniões que reduziriam a Selic após a aprovação da reforma da previdência,

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

fato que se concretizou, contudo o mercado ainda projeta mais uma redução de 50 pontos base na última reunião do Copom de 2019 que acontece em dezembro, o que corresponderia a uma taxa de 4,5% ao ano.



Por sua vez era esperado um aumento de 4,18% do IPCA em 2019, porém como o cenário econômico interno e externo não foi favorável para a retomada do consumo as últimas projeções do IPCA de 2019 apontam para um aumento de 3,37%, mais distante do centro da meta de 2019 estabelecida pelo Banco Central, que é 4,25%.



VIA DIGITAL

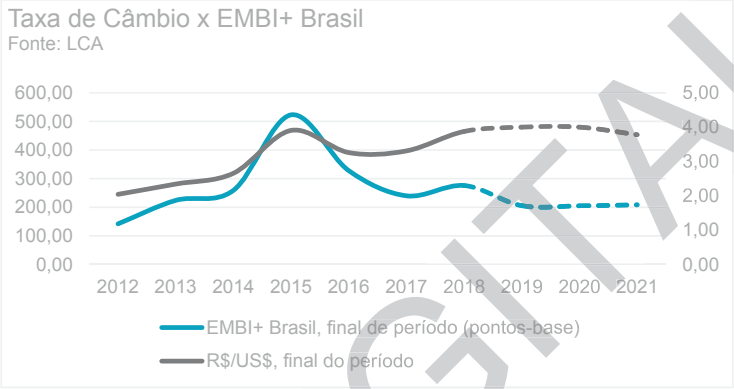
Câmbio e risco-país

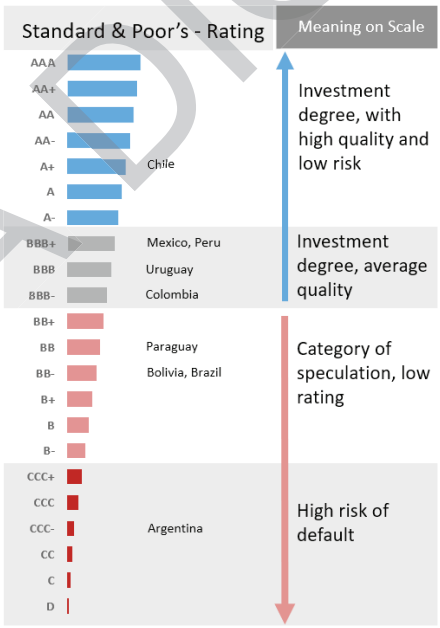
Com a reforma da previdência aprovada o Real se valorizou frente ao Dólar em outubro, contudo no ano a moeda brasileira acumula uma desvalorização de 5,2%. Assim como outras moedas como o Peso Argentino a Lira Turca e o Yuan que também apresentaram desvalorizações frente à moeda americana, como consequência do cenário econômico internacional, não obstante mesmo com a queda do risco pais em 2015

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

o EMBI+ Brasil está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam a grande depressão brasileira, assim como o Dólar.

Assim como o Risco de Crédito calculado pela S&P que rebaixou a nota brasileira em 2018 de BB para BB- distanciando ainda mais o Brasil do BBB- que é o primeiro nível do grau de investimento.



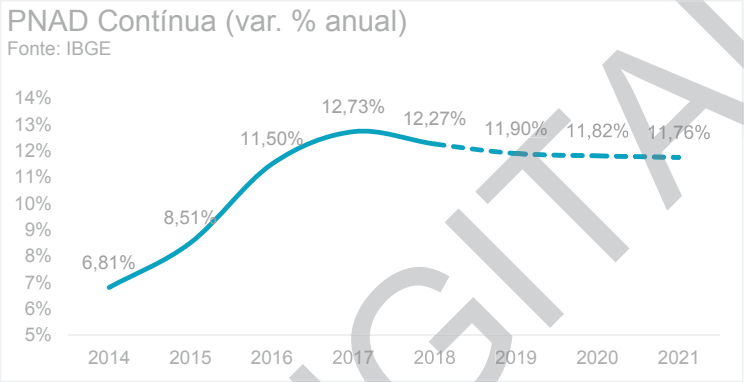


VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

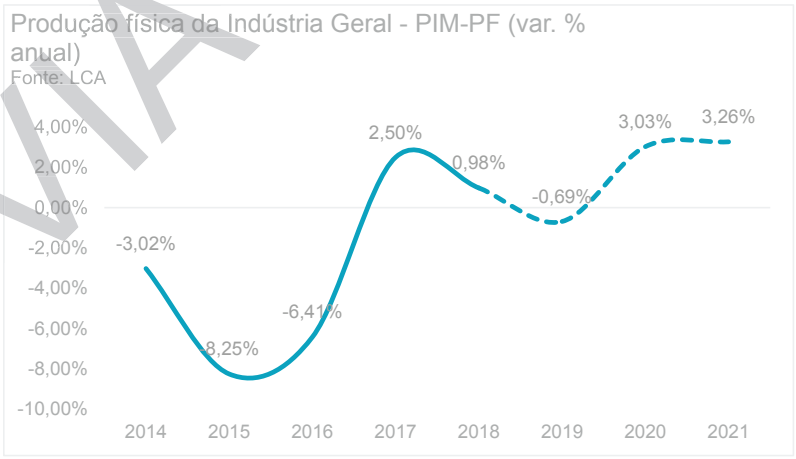
Mercado de trabalho

O maior nível de desemprego do Brasil foi em 2017 - 12,73%, decorrente da crise econômica, contudo após a reforma trabalhista em 2017 o número de desempregados iniciou a tendência de retração, fechando 2018 em 12,27% e com projeção para fechar 2019 em 11,94%, porém apesar da taxa de desemprego estar reduzindo ainda segue em níveis elevados e as projeções para os próximos anos é de redução lenta.



Atividade industrial

A atividade industrial que é a principal proxy para à ocupação de galpões industriais e logísticos e a Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,07% em 2018 e a projeções para o final do ano é de redução de 0,68% em relação a 2018.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Projeções para a economia brasileira

Brasil	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PIB TOTAL (var, %)	0,5	-3,55	-3,31	1,06	1,11	0,96	2,28	2,88
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,74	12,26	11,94	11,74	11,54
Empregos Brasil, #	152.714	-1.625.551	-1.371.363	-123.428	421.078	462.625	722.509	808.590
Empregos “Office Using”, #								
São Paulo	27.307	-35.588	-46.851	3.050	47.640	62.213	65.430	73.648
Rio de Janeiro	1.518	-34.311	-48.340	-12.304	2.374	3.539	8.976	13.101
PMC Restrita (Volume, %)	2,23	-4,34	-6,25	2,09	2,30	2,31	4,08	4,44
PIM-PF (var, %)	-3,02	-8,24	-6,41	2,49	0,97	-0,68	3,02	3,26
IPCA, %	6,41	10,67	6,29	2,95	3,75	3,37	3,44	3,82
IGP-M, %	3,69	10,54	7,17	-0,52	7,54	5,42	4,51	4,37
IPA-M, % (60%)	2,13	11,19	7,63	-2,54	9,42	6,35	4,93	4,52
IPC-M, % (30%)	6,77	10,23	6,26	3,13	4,12	3,33	3,29	4,19
INCC-M, % (10%)	6,74	7,22	6,34	4,03	3,97	4,33	4,80	5,84
Selic, final de período %	11,75	14,25	13,75	7	6,50	4,5	4,5	6,0
R$/US$ (final de período)	2,66	3,9	3,26	3,31	3,87	4,00	4,00	3,78
EMBI+ Brazil (final de período)	259	523	328	240	276	205	204	208

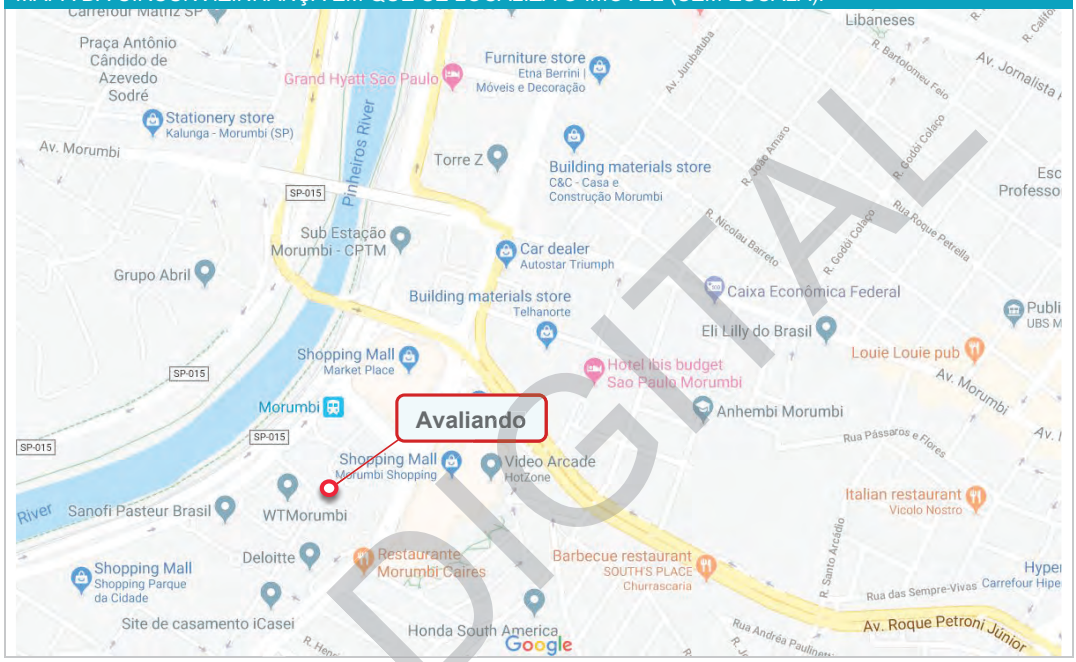
Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (novembro/19)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Análise da Circunvizinhança

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região da Chucri Zaidan, distrito localizado na zona sul da cidade de São Paulo, é administrado pela Subprefeitura de Santo Amaro. A região da Chucri Zaidan é cercada pelas regiões da Berrini, Brooklin e Chácara Santo Antônio.

A circunvizinhança

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Avenida das Nações Unidas possui via em único sentido (cada lado) com cinco faixas de rolamento em cada um deles, divididas por canteiro central, além disto, a via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta prioritariamente por prédios comerciais de médio e alto padrão, imóveis residenciais multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local, em geral de padrão construtivo médio a alto.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região bom. O acesso à região ocorre através das avenidas das Nações Unidas, Roque Petroni Júnior, Jornalista Roberto Marinho, Morumbi e Engenheiro Luis Carlos Berrini.

O imóvel está localizado na Avenida das Nações Unidas, na Marginal do Rio Pinheiros, que interliga o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus) e privado (automóveis em geral). Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade, além da proximidade com a estação de trem Morumbi, pertencente à linha esmeralda da CPTM, que faz conexão com outras linhas da CPTM e Metrô.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 6 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 15 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional Governador André Franco Montoro (Cumbica), localizado em Guarulhos, situa-se a aproximadamente 50 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 45 minutos de automóvel (também fora dos horários de pico).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Mercado

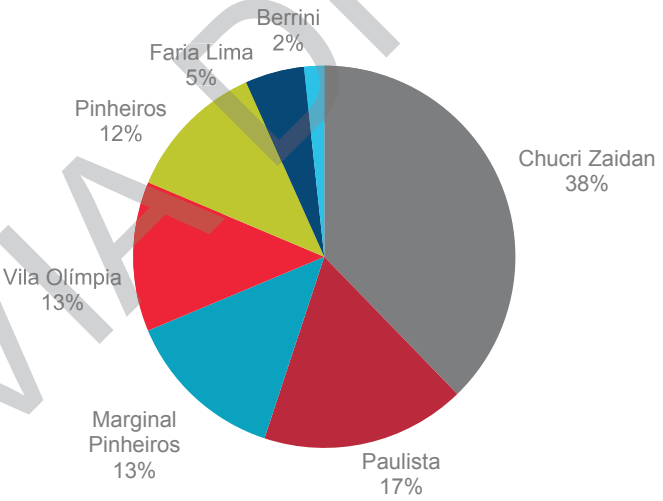
Introdução

Conforme pesquisa de mercado da Cushman & Wakefield, São Paulo e Rio de Janeiro possuem o estoque (classe ABC) mais expressivo do Brasil, representando cerca de 82,7% do estoque total. São cerca de 15,3 milhões de m² construídos em São Paulo e 6,9 milhões no Rio de Janeiro, dos quais 8,8 milhões e 5,8 milhões de metros quadrados se encontram em regiões CBD (Regiões Centrais de Escritórios) respectivamente.

Seguindo a tendência de queda na taxa de vacância, 2019 começou registrando a menor taxa desde o segundo trimestre de 2015, 19,0%, na região CBD de São Paulo. O ano também iniciou com um volume de novo estoque entregue maior do que o trimestre anterior, registrando a entrega de novos 24 mil m². Embora tenha sido registrado resultados positivos, a saída de dois grandes players de empreendimentos classe A na região da Paulista, em fevereiro, impactou o resultado da absorção líquida da cidade e o trimestre registrou 44,6 mil m² absorvidos.

A região que mais contribuiu com o incremento de estoque foi a Marginal Pinheiros (13%). No ano de 2019, são esperadas a entrega de mais 133,2 mil m² no mercado CBD de SP para as classes ABC.

Market Share - Novo Estoque - SP CBD ABC
Fonte: Cushman & Wakefield

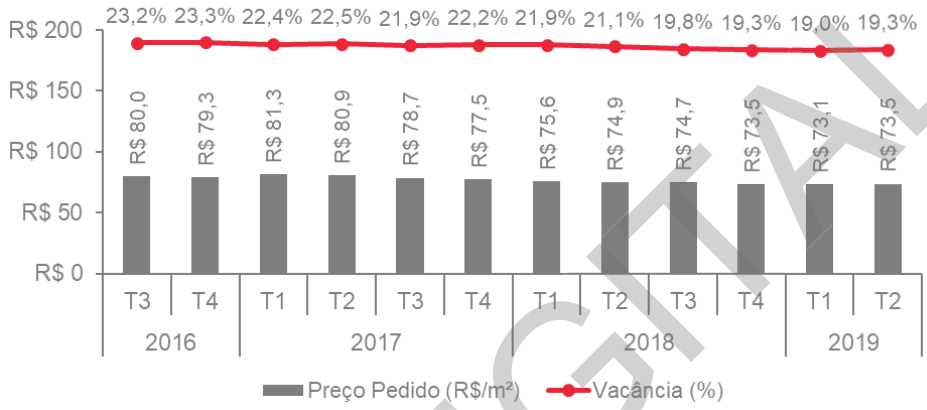


VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

O gráfico a seguir apresenta a variação do preço pedido médio por m² e da vacância para a cidade de São Paulo ao longo dos últimos trimestres, considerando todas as classes das regiões CBD.

Preço Pedido (R$/m²) x Taxa de Vacância (%) - CBD Classe ABC
Fonte: Cushman & Wakefield



Com a retomada econômica, esperamos que a taxa de vacância mantenha a tendência de queda nos próximos anos. No curto/médio prazo esperamos que, com o crescimento na demanda por espaços, em um momento econômico-político mais estável, preços deverão voltar a subir, em um cenário mais positivo para o proprietário.

O mercado de escritórios deverá acompanhar uma eventual recuperação econômica do país ajustando preços e disponibilidades que remunerem adequadamente as apostas de investimento dos últimos quatro ou cinco anos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Amostra Pesquisada – Imóveis Prontos

A cidade de São Paulo apresenta o maior mercado de escritórios do País. A Cushman & Wakefield monitora uma amostra de 1.190 edifícios de escritórios localizados nas regiões CBD (Central Business District) de São Paulo.

Região	CBD	N-CBD	Total	Marketshare
Paulista	1.667.467,4		1.667.467,4	11,0%
Chucri Zaidan	**992.285,5**		**992.285,5**	**6,5%**
Berrini	919.194,2		919.194,2	6,0%
Pinheiros	910.711,4		910.711,4	6,0%
Faria Lima	907.971,8		907.971,8	6,0%
Vila Olímpia	821.420,5		821.420,5	5,4%
Itaim	612.323,4		612.323,4	4,0%
Marginal Pinheiros	580.305,9		580.305,9	3,8%
Chac. Sto. Antonio	573.348,7		573.348,7	3,8%
JK	492.660,1		492.660,1	3,2%
Santo Amaro	255.575,1		255.575,1	1,7%
Centro		2.615.158,5	2.615.158,5	17,2%
Alphaville		1.160.558,2	1.160.558,2	7,6%
Barra Funda		849.868,2	849.868,2	5,6%
Jardins		473.812,8	473.812,8	3,1%
Paraíso-Vl Mariana		444.116,7	444.116,7	2,9%
Moema		310.023,1	310.023,1	2,0%
Marginal Tiete		270.084,6	270.084,6	1,8%
Jabaquara		211.809,9	211.809,9	1,4%
Tatuapé		153.812,3	153.812,3	1,0%
Total	8.733.264,1	6.489.244,1	15.222.508,2	100,0%

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Chucri Zaidan

A região da Chucri Zaidan está entre as principais regiões de escritórios da cidade de São Paulo e o início de seu desenvolvimento ocorreu na década de 1970, junto com a Região da Berrini. A avenida Chucri Zaidan é prolongamento da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini e está localizada na Zona Sudoeste de São Paulo, no bairro Brooklin Novo, próxima de outras regiões de escritórios, como Vila Olímpia, Faria Lima, Chácara Santo Antônio e Marginal Pinheiros.

A ocupação da região é mista, com comércios de rua, conjuntos residenciais e principalmente escritórios. O início da Avenida fica a aproximadamente 1,0 km do Shopping Morumbi, localizado na Avenida Roque Petroni Júnior e o Shopping Market Place na própria avenida. Possui fácil acesso ao Aeroporto de Congonhas, à Marginal Pinheiros e à Avenida dos Bandeirantes, dois importantes sistemas viários que facilitam a locomoção para outros pontos da cidade.

As principais vias da região, além da própria Av. Chucri Zaidan, são: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, Rua Funchal, Av. das Nações Unidas, Av. Jornalista Roberto Marinho, Av. Morumbi e Av. Roque Petroni Júnior.

Em termos históricos, a Avenida era até o fim dos anos 1960, uma várzea pantanosa. A região foi vista por algumas empresas como alternativa para fugir dos elevados aluguéis da região Paulista. A partir da segunda metade da década de 1980 passou a atrair investimentos públicos e surgiram projetos como, por exemplo, a Operação Urbana Água Espraiada, que incluía a construção da Avenida Jornalista Roberto Marinho.

Os primeiros edifícios da região possuíam lajes pequenas, resultado da estrutura fundiária do bairro, com terrenos que permitiam andares de no máximo 500 m². À medida que empresas mais importantes foram se instalando no local, incorporadores passaram a desenvolver projetos com lajes maiores, unificando dois ou mais terrenos. Ainda assim, há muitos edifícios de perfil voltado a pequenas e médias empresas, principalmente entre os mais antigos.

Os principais empreendimentos da região são:

Rochaverá

Morumbi Corporate

WTorre Morumbi

Ez Towers

No que se refere às empresas instaladas na região, há diversas multinacionais e nacionais, como, por exemplo, Mastercard, Unilever, OI, KPMG entre outras.

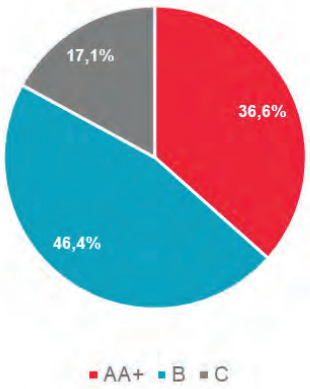
Estoque

No gráfico a seguir, é visto que os empreendimentos classificados como A e A+ representam 67,5% do estoque da região Chucri Zaidan. Sendo também 25,1% do estoque classificado como Classe B e os 7,4% restantes Classe C.

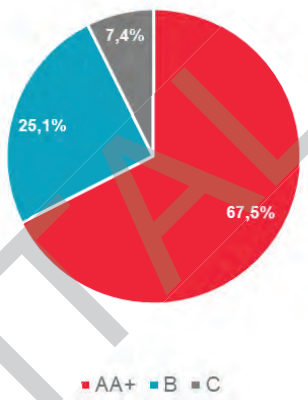
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Estoque por Classe - São Paulo CBD
Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque por Classe - Chucri Zaidan
Fonte: Cushman & Wakefield



Atualmente, a área em cada Classe na Chucri Zaidan é a seguinte:

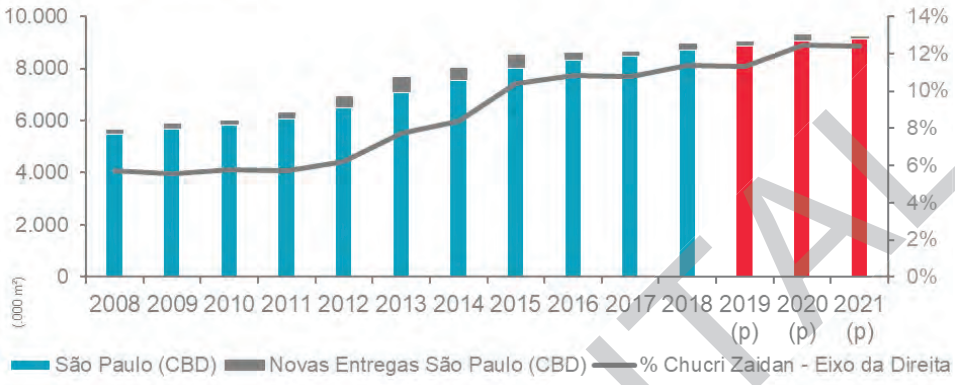
Classe	Área Total em m²
AA+	670.251,0
B	248.680,2
C	73.354,3
Total	**992.285,5**

No gráfico a seguir podemos observar a evolução do estoque das regiões CBD da cidade de São Paulo ao longo dos anos e o percentual do estoque da região da Chucri Zaidan em relação ao total.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Evolução do Estoque - São Paulo (CBD) x Chucri Zaidan
Fonte: Cushman & Wakefield



O gráfico mostra como ocorreu a evolução do estoque total nas regiões CBD ao longo dos anos. É possível destacar que durante 2013, 2014 e 2015 o mercado expandiu-se de uma forma mais vultosa que os períodos anteriores. Isso ocorreu por conta da redução das taxas de juros e o expressivo aumento da oferta de crédito, criando um cenário extremamente favorável para o setor.

Ao mesmo passo, o market share da região da Chucri Zaidan cresceu proporcionalmente ao crescimento do mercado. Em 2015, devido ao volume de novas entregas, o índice apresentou seu maior crescimento, 2,0p.p., em comparação ao ano anterior. Em 2018 foram entregues 81,1 mil m² na região, o que foi responsável por um aumento de 0,6p.p. do seu Market Share. Já para 2019 não são esperadas novas entregas o que deve pressionar o índice para baixo.

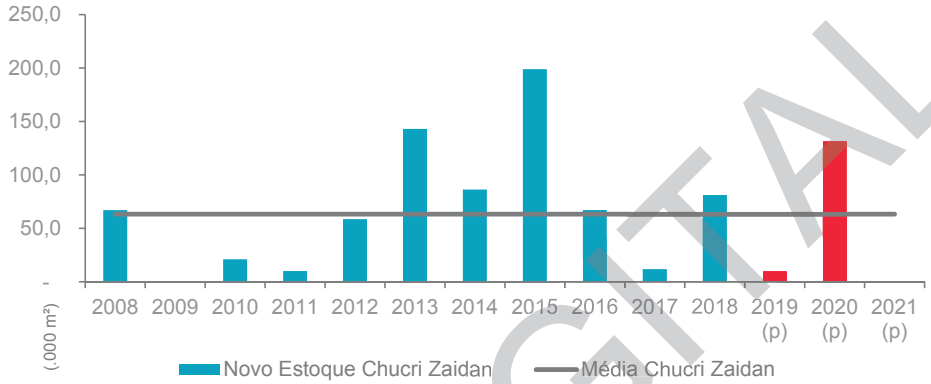
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Histórico de Entregas Recentes

O gráfico a seguir mostra o ritmo recente de entregas na região Chucri Zaidan:

Novo Estoque por Ano - Chucri Zaidan
Fonte: Cushman & Wakefield



Tomando como base o período de 2008 até 2018, a média de entrega de novo estoque para a região Chucri Zaidan é de aproximadamente 67,7 mil m² por ano, o equivalente a 21,9 % da média geral da região CDB de São Paulo.

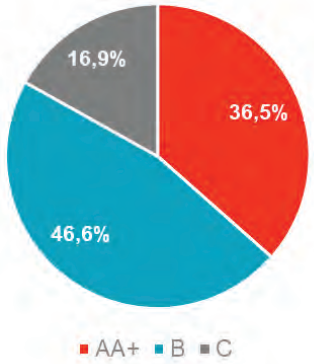
A maior quantidade de m² construídos durante o período analisado ocorreu no ano de 2015, com cerca de 199 mil m² entregues. Em 2018 foram entregues 81,1 mil m² na região, volume acima ao da média do período. Para 2019 são previstos a entrega de 9,9 mil m², enquanto para 2020 a expectativa é que sejam entregues 131,5 mil m².

Com base nas projeções acima, as composições dos estoques em São Paulo e Chucri Zaidan, para o período de um ano, serão as seguintes:

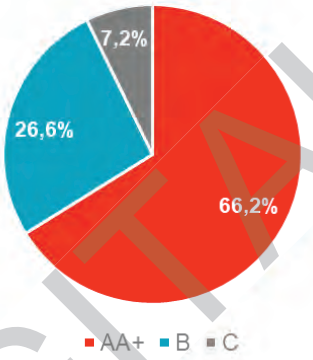
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Estoque Futuro por Classe - São Paulo CBD (2020T2)
Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque Futuro por Classe - Chucri Zaidan (2020T2)
Fonte: Cushman & Wakefield



Com a entrega prevista de um edifício classe B+, para o final de 2019, a composição do estoque da Chucri Zaidan deve sofrer alterações. O percentual da classe B, passa de 25,1% no primeiro trimestre de 2019 para 26,6% no primeiro trimestre de 2020. As demais classes devem sofrer reduções, por não terem entrega de novo estoque prevista.

Vacância

A vacância é a proporção de espaços vagos em relação ao total edificado, representando a oferta disponível em um dado mercado. Podemos considerar que uma taxa de vacância razoável para o tamanho do estoque de São Paulo esteja entre 10 e 12%, de modo que podemos afirmar que, atualmente, ocorre uma situação de excesso de oferta na maioria das regiões. Sendo assim, espera-se pressão sobre os valores de locação devido ao maior poder de negociação por parte dos futuros inquilinos.

A tabela a seguir mostra o estoque, total de espaços disponíveis e a respectiva taxa de vacância atual das regiões CBD:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Região	Estoque (m²)	Total de Espaços Disponíveis (m²)	Taxa de Vacância
Chac. Sto. Antonio	573,348.75	253,333.34	44.2%
Santo Amaro	255,575.14	112,290.20	43.9%
Marginal Pinheiros	580,305.94	212,530.08	36.6%
Chucri Zaidan	**992,285.49**	**228,462.41**	**23.0%**
Berrini	919,194.15	208,666.16	22.7%
Vila Olimpia	821,420.54	107,917.55	13.1%
Pinheiros	910,711.40	114,747.22	12.6%
Paulista	1,667,467.36	208,901.80	12.5%
Faria Lima	907,971.84	111,351.45	12.3%
Itaim	612,323.45	63,043.96	10.3%
JK	492,660.08	34,849.50	7.1%
Total	8,733,264.14	1,656,093.67	19.0%

A tabela mostra também que a taxa de vacância geral do mercado encontra-se em 19,0%, inferior à vacância da Chucri Zaidan (23,0%). Destaca-se que a região possui o quarto índice mais alto de vacância das regiões CBD.

Flight to Quality / Flight to Price

Entregas recentes e de melhor qualidade em São Paulo promovem o movimento conhecido como "flight to quality / flight to price", ou seja, saída de inquilinos de edifícios antigos para edifícios novos. Todavia, o que se observa na prática é uma resistência acentuada dos mesmos em aceitar os valores esperados pelos proprietários em novos edifícios. Essa situação tem como consequência um aumento acentuado nas taxas de vacância e/ou a redução significativa nos valores locativos.

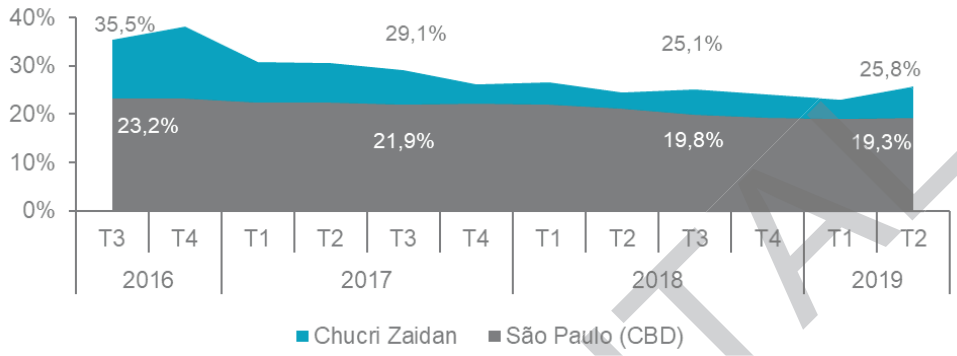
De maneira geral, há inquilinos que já estão trocando seus espaços corporativos por outros mais novos, com especificações técnicas superiores, a um preço não tão mais elevado em comparação ao edifício que ocupam atualmente. Tal situação é reforçada pela elevada taxa de vacância, que permite maior flexibilidade na negociação de valores de locação junto aos proprietários

O gráfico a seguir mostra uma comparação da evolução da vacância nas regiões CBD e na região Chucri Zaidan:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Vacância São Paulo - CBD x Chucri Zaidan (Todas as Classes)
Fonte: Cushman & Wakefield



No gráfico acima, observa-se que a taxa de vacância da região Chucri Zaidan esteve acima do mercado de São Paulo durante todo o período analisado. Isso se deve, em grande parte, pelo alto volume de novas entregas, porém, cabe dizer que a taxa apresenta declínio durante todo o período, com exceção do 4º trimestre de 2016, quando teve um aumento de 2,6p.p. em relação ao trimestre anterior. O índice inicia o ano de 2019 com resultados positivos, registrando uma redução de 1,1 p.p. em relação ao trimestre anterior.

Absorção Líquida

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercados de escritórios. A comparação entre espaços entregues e absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de entregas é compatível com a demanda por esses espaços. Em mercados com excesso de oferta, o ritmo de absorção também ajuda a explicar eventuais desequilíbrios ou conjecturar sobre o ritmo de ocupação de espaços recém-entregues.

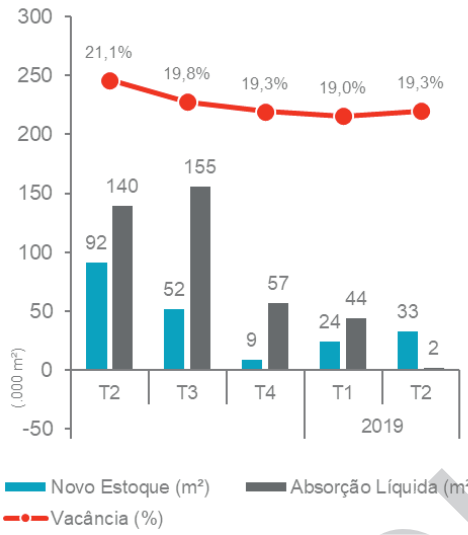
Apesar do mercado ainda sofrer com o impacto de entregas anteriores, já é possível notar sinais de retomada de um cenário mais favorável aos proprietários. O volume de absorção líquida ao longo dos trimestres vem se mantendo considerável e a taxa de vacância segue a tendência de diminuição.

Na tabela abaixo, podemos observar gráficos referentes à Absorção Líquida, Novo Estoque e Vacância para a região CBD de São Paulo e da Chucri Zaidan.

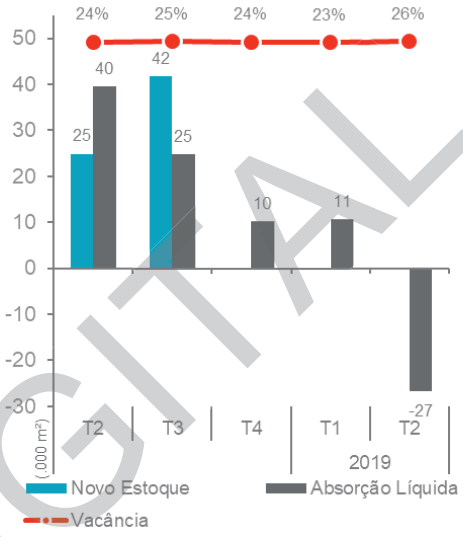
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida x Vacância (%) - CBD SP
Fonte: Cushman & Wakefield



Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida (m²) x Vacância (%) -Chucri Zaidan
Fonte: Cushman & Wakefield



Nota-se que a Absorção Líquida em São Paulo foi positiva durante todo o período analisado,

fazendo com que a taxa de vacância seguisse um ritmo de queda. Ao longo de 2018, a absorção líquida apresentou crescimento, porém no 4º trimestre registrou uma queda, que se estendeu até o primeiro trimestre desse ano, quando foi registrado o menor valor de todo o período analisado, 45 mil m². Em relação ao novo estoque, o 1º trimestre desse ano apresentou um aumento de 73% no volume entregue em relação ao trimestre anterior. Dessa forma, a curva de vacância foi declinante ao longo de 2018 e início de 2019, atingindo 19,0%.

A região da Chucri Zaidan apresenta redução na taxa de vacância desde o 3º semestre de 2018, saindo de 25,1% para 23,0% no 1º trimestre de 2019. Essa redução se deve aos consecutivos resultados positivos da absorção líquida e pela diminuição no ritmo de entrega de novo estoque.

Absorção Bruta

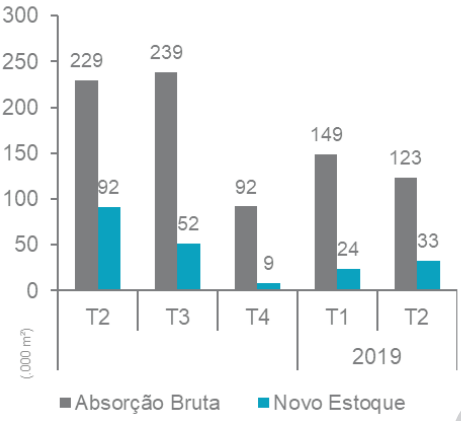
Como forma de separar a análise do mercado geral dos lançamentos, a Absorção Bruta, contabiliza apenas as novas locações. O resultado é que, em um cenário onde o flight to quality é uma tendência claramente identificada, esse indicador permite analisar detidamente o que ocorre com os imóveis recém-entregues.

Os gráficos a seguir mostram comparativo entre Absorção Bruta e Novo Estoque da cidade de São Paulo (CBD) e Chucri Zaidan:

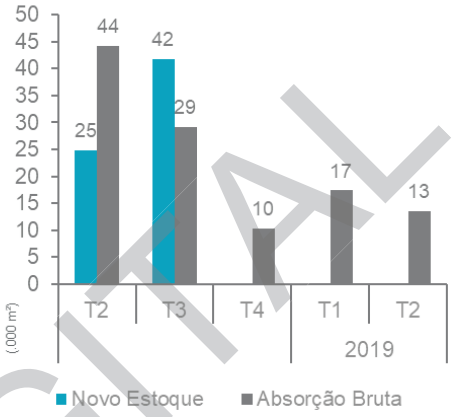
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Absorção Bruta x Novo Estoque - São Paulo CBD
Fonte: Cushman & Wakefield



Absorção Bruta x Novo Estoque - Chucri Zaidan
Fonte: Cushman & Wakefield



Na região CBD da cidade de São Paulo, a Absorção Bruta seguiu a tendência da absorção líquida, sendo crescente até o 3º trimestre de 2018, quando atingiu seu ápice, com 239 mil m². Após uma redução do volume absorvido no último trimestre de 2018, 2019 inicia com 149 mil m² absorvidos.

Analisando o gráfico específico da Chucri Zaidan, nota-se um resultado positivo na absorção bruta, com 21,9 mil m² de média trimestral de absorção, e destaque para o segundo trimestre de 2018, com 44,2 mil m². Nota-se também um alto volume de novas entregas, com 81,1 mil m² entregues no período.

Preços Pedidos

Com relação aos preços pedidos nos edifícios de São Paulo, utilizamos apenas as regiões CBD. Os valores a seguir são referentes ao 1° trimestre de 2019, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

Conforme podemos observar atualmente em São Paulo, as negociações entre proprietários e inquilinos têm ocorrido na ordem de 18% a 26% sobre o preço pedido. Essa elasticidade, novamente, reflete a posição favorável aos inquilinos tendo em vista a alta taxa de vacância geral do mercado.

O cenário favorável ao inquilino tende a não perdurar por muito tempo na cidade de São Paulo. Com os sinais de uma possível recuperação econômica, a vacância da cidade tende a continuar baixando e, com isso, observaremos futuramente um leve aumento no preço pedido e menos flexibilidade nas negociações.

Aumento Preço Pedido

Apesar de um grande volume de transações ocorrendo nas regiões de São Paulo e uma ligeira queda na taxa de vacância ao decorrer dos trimestres, há também o lançamento de novos empreendimentos, forçando os

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

proprietários de prédios mais antigos a baixarem o valor pelo qual estão ofertando seus imóveis, refletindo diretamente no preço médio pedido da região.

O gráfico a seguir mostra o histórico de preços pedidos médios na região Chucri Zaidan:

Preço Pedido - Chucri Zaidan
Fonte: Cushman & Wakefield

Como o gráfico mostra, os preços pedidos na região de Chucri Zaidan são constantemente alterados. Os empreendimentos classe A e A+ apresentaram redução no preço médio pedido desde o 2º trimestre de 2017, porém em 2019 podemos observar o primeiro aumento do indicador, que saiu de R$92,44 no 4º trimestre de 2018 para R$92,62 no final de março.

Os empreendimentos classe C seguiram a tendência dos edifícios classe AA+, apresentando constante queda no preço pedido durante o período analisado, e mostrando uma recuperação no início de 2019, quando o preço médio pedido foi de R$42,7.

Já os empreendimentos classe B, após registrar aumento no preço pedido no trimestre anterior, sofreram redução e terminaram o 1º trimestre de 2019 com R$65,2.

Conclusão

Diante do excesso de oferta e a deterioração dos indicadores macroeconômicos, a solução encontrada pelo mercado de escritórios para se manter competitivo foi a diminuição do preço pedido de locação criando um cenário favorável ao inquilino, cenário visto principalmente nas classes B e C das regiões NCBD e CBD de São Paulo.

Apesar do cenário interno adverso, é importante levar em consideração que o país passou por uma intensa crise econômica nos últimos anos, porém os resultados de 2018 indicam, no geral, uma tímida recuperação econômica, que deve vir mais forte em 2019. A cidade de São Paulo começa a reverter uma tendência bastante

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

comum entre as capitais brasileiras, o aumento da taxa de vacância devido ao volume de entregas passadas, registrando movimento de uma possível retomada.

A região da Chucri Zaidan apresenta a quarta vacância mais elevada entre as regiões CBD (23,0%). Porém, vale ressaltar, que mesmo com o alto volume de nova entregas durante o ano de 2018, os consecutivos resultados positivos da absorção líquida fizeram com que o índice continuasse em ritmo de queda, apresentando uma redução de 3,7p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior.

Para 2019 não é esperada a entrega de um grande volume de novos empreendimentos, e com os bons resultados de absorção líquida a taxa de vacância da região deve continuar sendo pressionada para baixo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Análise da Propriedade

Descrição da propriedade

O Imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 33.516,00 m²;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
  - Avenida das Nações Unidas
  - Avenida Doutor Chucri Zaidan
- Acesso: através das avenidas das Nações Unidas, Roque Petroni Júnior, Jornalista Roberto Marinho, Morumbi e Engenheiro Luis Carlos Berrini. O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada.
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Potencial de aproveitamento do terreno: O potencial de aproveitamento do terreno é bom se comparado com outros imóveis da vizinhança;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - Tv a cabo
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- Localização: A localização da propriedade é considerada Boa;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Obs.: A área do terreno foi fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos

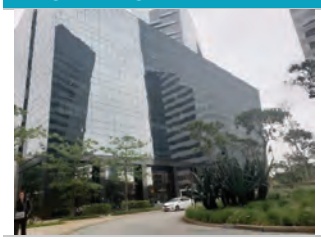
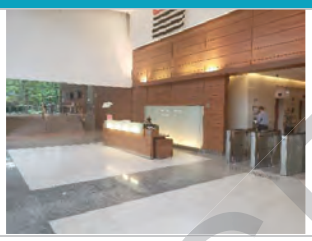
DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Construções e benfeitorias

Conforme observado durante a vistoria, a propriedade em análise corresponde a um edifício comercial composto por subsolos, térreo e 7 pavimentos.

O edifício Rochaverá Corporate Towers – Diamond Tower é classificado como escritório (prédio), monousuário e possui 427 vagas de estacionamento.

ROCHAVERÁ CORPORATE TOWERS – DIAMOND TOWER – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Subsolo	Estacionamento
	Térreo	Recepção
	Pavimento tipo	Escritórios, salas de reunião, hall de circulação, escadas internas que conectam os andares, sanitários masculino e feminino
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Cortina de Vidro	
Acesso de Pedestres	Vidro	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Pele de vidro	
Cobertura	Laje plana com impermeabilização	
Circulação Vertical	6 elevadores e escadas de emergência	
Ar Condicionado	Tipo: Central HVAC Localização do sistema de refrigeração: selecione	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Detectores de fumaça, sprinklers, sistemas de hidrantes e extintores de incêndio	
Segurança Patrimonial	CFTV interno e externo e controle de acesso	
Ano de Construção	2010	
Est. de Conservação	Entre novo e regular	
Idade Aparente	5 anos	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Vida Útil Estimada	50 anos
Vida Remanescente:	45 anos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS	
ITENS	CARACTERÍSTICAS
Pisos	Porcelanato e piso elevado
Paredes	Pintura e granito
Forros	Gesso e forro modular

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área BOMA total do contrato de locação, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS - Rochaverá Corporate Towers – Di		
PAVIMENTOS	ÁREA BOMA (M²)	ÁREA PRIVATIVA (M²)
Total	14.648,21	12.709,40

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: As áreas foram extraídas do contrato de locação não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

Zoneamento

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo é determinada pela Lei 16.402 de 22 de março de 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZM (Zona Mista), conforme demonstrado no mapa abaixo.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO

Fonte: Secretaria de Urbanismo do Município de São Paulo

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZM (Zona Mista)

Com base nas informações recebidas e as levantadas em pesquisa informal junto ao órgão responsável pelo zoneamento do município apresentamos um resumo das normas de zoneamento relacionadas ao imóvel em estudo.

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento	São Paulo
Lei atual	Lei 16.402 de 22 de março de 2016
Uso atual do imóvel	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento	ZM (Zona Mista)

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO	
ITEM	RESTRIÇÃO
Coeficiente de aproveitamento básico	construção não pode exceder 1,0 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	construção não pode exceder 2,0 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,0%

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo está com Uso em conformidade.

Conclusão

Após considerar todas as características físicas da propriedade em estudo em comparação com outras do mercado, concluímos que a propriedade em estudo pode ser considerada adequada ao mercado em que está inserida.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto." (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização." (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis." (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos." (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado para determinação do valor de mercado para venda. A partir do valor de mercado para venda, foi determinado o valor para liquidação forçada.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização da Renda – por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de escritório em São Paulo e na Região da Chucri Zaidan.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

ANÁLISE DO FLUXO			
PREMISSAS GERAIS			Obs.:
Data de Início do Fluxo:	Dez-19		Data de contratação do trabalho foi considerada como data base para o fluxo.
Data Final do Fluxo:	Nov-29		
Período do Fluxo:	10	Anos	
Crescimento Real no Aluguel de Mercado:	2,50% (em 2020) 5,70% (em 2021) 2,95% (em 2022) 3,50% (em 2023) 3,25% (a partir de 2024)	Ao ano	
Crescimento Real no Aluguel de Contrato:	0,00%	Ao ano	
Inflação nas Receitas:	Não considerado		
Inflação nas Despesas:	Não considerado		

PREMISSAS DE NOVOS CONTRATOS		Obs.:
Tipo do contrato:	Típico	
Prazo do Contrato:	Não considerado	Edifício encontra-se locado
Velocidade de Absorção:	Não considerado	Edifício encontra-se locado
Carência:	Não considerado	Edifício encontra-se locado
Desconto na Locação:	Não considerado	Edifício encontra-se locado
Período de Desconto:	Não considerado	Edifício encontra-se locado
Comissão de Locação:	Não considerado	Edifício encontra-se locado
Valor de Locação (Mercado):	Não considerado	Edifício encontra-se locado

RENT ROLL

Unidade	Locatário	Área (m²)	Início	Término	Aluguel Vigente (R$/m²)	Informações adicionais
Prédio Inteiro	Dow Brasil	14.648,21	Mar-10	Fev-25	130,60	
Área BOMA (m²)		14.648,21				
Receita Bruta Potencial 1º mês:		1.913.056,22				
Receita Bruta Potencial 1º ano:		22.956.674,71				
PIS/COFINS		Não considerado				Fundos de investimento imobiliários são isentos de tributação.
Vacância Estrutural		Não considerado				
Inadimplência:		0,00%	Ao ano			Sobre a receita base de locação. Essa é uma premissa relacionada a contingências eventuais.

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO			Obs.:
Premissas de Mercado			
Probabilidade de Renovação:	80,0%		Consideramos que o contrato tem 80% de chance de renovação
Aluguel de Mercado	114,94	R$/m²	Valor de Locação determinado pelo Comparativo Direto de Dados de Mercado para Locação

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Aluguel da Renovação (escritórios):	Valor calculado com base no último aluguel e aluguel de mercado, ponderada pela probabilidade de renovação.		
Prazo do novo contrato:	5	Anos	
Meses Vagos:	12	Meses	No momento em que ocorre a renovação do contrato, consideramos um cenário de mercado para reabsorção de espaços, ponderado pela probabilidade de renovação
Carência:	6	Meses	De acordo com análise da conjuntura de mercado atual na região, consideramos que, após o término dos contratos atuais, um prazo de carência dos escritórios, ponderado pela probabilidade de renovação
Comissão de Locação na Renovação:	1	Aluguel	Cobrado no primeiro mês, em caso de nova locação

DESPESAS			Obs.:
IPTU:	11,60	P/m² BOMA	Conforme informação fornecida pelo cliente
Condomínio:	32,04	P/m² BOMA	Conforme informação fornecida pelo cliente
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,0%		
CAPEX:	Não considerado		Conforme informação fornecida pelo cliente
Seguro:	Não considerado		Conforme informação fornecida pelo cliente
Taxa Administração:	Não considerado		Conforme informação fornecida pelo cliente

RECEITA EXTRA			Obs.:
Receitas extras	63.669,52	Por mês	Conforme informação fornecida pelo cliente

PREMISSAS FINANCEIRAS			Obs.:
Taxa de Desconto:	7,40%	Ao ano	
	0,60%	Ao mês	
Método de Desconto:	Mensal		
Taxa de Capitalização:	7,25%	Ao ano	
	0,58%	Ao mês	
Vacância Estabilizada - Perpetuidade:	2,50%		
Ano de Capitalização:	11º	Ano	
Comissão de venda na perpetuidade:	1,50%		

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Deste modo, estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento 7,40% ao ano.

Taxa de Capitalização ("Cap Rate")

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,25% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Fluxo de caixa descontado

CRONOGRAMA PARA PERSPECTIVA DO FLUXO DE CAIXA											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
CONSIDERANDO O FINAL DO ANO	nov-2020	nov-2021	nov-2022	nov-2023	nov-2024	nov-2025	nov-2026	nov-2027	nov-2028	nov-2029	nov-2030
RECEITAS DE LOCAÇÃO											
Receita Base de Locação	22.956.675,00	22.956.675,00	22.956.675,00	22.956.675,00	22.956.675,00	23.800.671,00	24.082.003,00	24.082.003,00	24.082.003,00	24.082.003,00	26.518.058,00
Absorção e Vacância	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.013.667,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.709.683,00
Carência	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.408.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.825.810,00
Receita Base Programada	22.956.675,00	22.956.675,00	22.956.675,00	22.956.675,00	22.956.675,00	17.378.804,00	24.082.003,00	24.082.003,00	24.082.003,00	24.082.003,00	18.982.565,00
Total da Receita de Locação	**22.956.675,00**	**22.956.675,00**	**22.956.675,00**	**22.956.675,00**	**22.956.675,00**	**17.378.804,00**	**24.082.003,00**	**24.082.003,00**	**24.082.003,00**	**24.082.003,00**	**18.982.565,00**
OUTRAS RECEITAS DOS INQUILINOS											
Total de Receitas de Reembolso de Despesas	7.670.975,00	7.670.975,00	7.670.975,00	7.670.975,00	7.670.975,00	6.392.479,00	7.670.975,00	7.670.975,00	7.670.975,00	7.670.975,00	6.392.479,00
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	7.670.975,00	7.670.975,00	7.670.975,00	7.670.975,00	7.670.975,00	5.392.479,00	7.670.975,00	7.670.975,00	7.670.975,00	7.670.975,00	6.392.479,00
TOTAL DE RECEITAS	**30.627.649,00**	**30.627.649,00**	**30.627.649,00**	**30.627.649,00**	**30.627.649,00**	**23.771.282,00**	**31.752.978,00**	**31.752.978,00**	**31.752.978,00**	**31.752.978,00**	**25.375.044,00**
OUTRAS RECEITAS											
Receita Extra - Torre D	764.034,00	764.034,00	764.034,00	764.034,00	764.034,00	764.034,00	764.034,00	764.034,00	764.034,00	764.034,00	764.034,00
Total de Outras Receitas	764.034,00	764.034,00	764.034,00	764.034,00	764.034,00	764.034,00	764.034,00	764.034,00	764.034,00	764.034,00	764.034,00
RECEITA BRUTA POTENCIAL	**31.391.684,00**	**31.391.684,00**	**31.391.684,00**	**31.391.684,00**	**31.391.684,00**	**24.535.317,00**	**32.517.012,00**	**32.517.012,00**	**32.517.012,00**	**32.517.012,00**	**26.139.078,00**
RECEITA BRUTA EFETIVA	**31.391.684,00**	**31.391.684,00**	**31.391.684,00**	**31.391.684,00**	**31.391.684,00**	**24.535.317,00**	**32.517.012,00**	**32.517.012,00**	**32.517.012,00**	**32.517.012,00**	**26.139.078,00**
DESPESAS OPERACIONAIS											
IPTU	2.039.031,00	2.039.031,00	2.039.031,00	2.039.031,00	2.039.031,00	2.039.031,00	2.039.031,00	2.039.031,00	2.039.031,00	2.039.031,00	2.039.031,00
Condomínio	5.631.944,00	5.631.944,00	5.631.944,00	5.631.944,00	5.631.944,00	5.631.944,00	5.631.944,00	5.631.944,00	5.631.944,00	5.631.944,00	5.631.944,00
Total de Despesas Operacionais	**7.670.975,00**	**7.670.975,00**	**7.670.975,00**	**7.670.975,00**	**7.670.975,00**	**7.670.975,00**	**7.670.975,00**	**7.670.975,00**	**7.670.975,00**	**7.670.975,00**	**7.670.975,00**
RENDIMENTO OPERACIONAL LÍQUIDO	23.720.709,00	23.720.709,00	23.720.709,00	23.720.709,00	23.720.709,00	16.864.342,00	24.846.037,00	24.846.037,00	24.846.037,00	24.846.037,00	18.468.104,00
CUSTOS COM LOCAÇÃO											
Comissão de Locação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	401.367,00	0,00	0,00	0,00	0,00	470.968,00
Total de Custos com Locação	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**401.367,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**470.968,00**
DESPESAS DE CAPITAL											
FRA	229.567,00	229.567,00	229.567,00	229.567,00	229.567,00	173.788,00	240.820,00	240.820,00	240.820,00	240.820,00	189.826,00
Total de Despesas de Capital	**229.567,00**	**229.567,00**	**229.567,00**	**229.567,00**	**229.567,00**	**173.788,00**	**240.820,00**	**240.820,00**	**240.820,00**	**240.820,00**	**189.826,00**
TOTAL DE CUSTOS COM LOCAÇÃO E RESERVAS	**229.567,00**	**229.567,00**	**229.567,00**	**229.567,00**	**229.567,00**	**575.155,00**	**240.820,00**	**240.820,00**	**240.820,00**	**240.820,00**	**660.794,00**
FLUXO DE CAIXA	**23.491.142,00**	**23.491.142,00**	**23.491.142,00**	**23.491.142,00**	**23.491.142,00**	**16.289.187,00**	**24.605.217,00**	**24.605.217,00**	**24.605.217,00**	**24.605.217,00**	**17.807.310,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

QUADRO DE ÁREAS	ÁREA TOTAL (M²)
Área BOMA	14.648,21
Área Privativa	12.709,40

RESULTADOS	
VPL Final	R$ 341.104.873,00
VPL por m² de Área BOMA	R$ 23.286,45
VPL por m² de Área Privativa	R$ 26.838,79

Análise de desvios para alterações no cenário esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização na exaustão (Yield), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

CAP RATE (%) \ TAXA DE DESCONTO (%)	6.25%	6.75%	7.25%	7.75%	8.25%
6.40%	396.468.591,84	379.833.720,44	365.493.313,53	353.003.282,18	342.027.193,87
6.90%	382.572.129,92	366.699.142,39	353.015.531,94	341.097.549,09	330.624.170,08
7.40%	369.313.937,04	354.164.624,91	341.104.872,59	329.730.250,03	319.734.369,46
7.90%	356.660.774,99	342.199.010,65	329.731.971,96	318.873.583,82	309.331.363,82
8.40%	344.581.305,27	330.772.919,71	318.869.138,60	308.501.329,64	299.390.224,67

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator vagas: Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para escritórios na região.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA BOMA (m²)	Nº DE VAGAS	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA BOMA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Rochaverá Corporate Towers – Diamond Tower - Avenida das Nações Unidas, 14171 São Paulo / SP - 04794-000 - Brasil	Escritório (prédio)	14.648,21	427	Avaliando	-	-	dez-19			
COMPARATIVOS											
1	Tower Bridge - Avenida Jornalista Roberto Marinho 85, 161 e 171, Chucri Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	724,37	12	Oferta	76.058,85	105,00	nov-19	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson	(11) 5501-5464
2	Rochaverá - Ebony Tower - Avenida das Nações Unidas 14171, 3º andar, Chucri Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.586,17	30	Oferta	190.340,40	120,00	nov-19	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson	(11) 5501-5464
3	Morumbi Corporate - Golden Tower - Rua Henri Dunant 1383, 29º andar, Chucri Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.402,00	40	Oferta	168.240,00	120,00	nov-19	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson	(11) 5501-5464
4	EZ Tower B - Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, 30º andar, Chucri Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.835,30	45	Oferta	192.706,50	105,00	nov-19	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson	(11) 5501-5464
5	Eldorado Business Tower - Avenida das Nações Unidas 8501, 13º andar, Pinheiros - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.973,60	56	Transação	256.568,00	130,00	nov-19	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson	(11) 5501-5464
6	Berrini One - Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini 105, 18º andar, Berrini - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.056,07	24	Oferta	110.887,35	105,00	nov-19	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson	(11) 5501-5464

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO		VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-
COMPARATIVOS								
1	0,90	1,00 Similar	1,00 Similar	1,03 Inferior	1,11 Inferior		107,83	107,83
2	0,95	1,00 Similar	1,08 Inferior	1,02 Inferior	1,00 Similar		125,09	125,09
3	0,95	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Inferior	1,00 Similar		114,15	114,15
4	0,95	1,00 Similar	0,96 Superior	1,01 Inferior	1,05 Inferior		102,25	102,25
5	1,00	1,00 Similar	1,08 Inferior	1,00 Inferior	0,95 Superior		133,88	133,88
6	0,90	1,00 Similar	1,00 Similar	1,02 Inferior	1,11 Inferior		106,45	106,45
						Média	**114,94**	**114,94**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Rochaverá Corporate Towers – Diamond Tower

Unitário Médio das Amostras (R$/m²) - 114,17

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior(30%)	149,42
Limite inferior (30%)	80,46
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	6
Unitário médio homogeneizado (R$/ m²)	**114,94**

SANEAMENTO	
Limite Superior	122,30
Limite Inferior	107,58
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	13%
Desvio Padrão	12,21
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,11
Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**114,94**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.683.678,96**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)

Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Análise das amostras

Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Jornalista Roberto Marinho 85, 161 e 171, Chucri Zaidan - São Paulo/SP, edifício Tower Bridge, possui 724,37 m² de área BOMA total e 12 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 105,00 /m² de área BOMA.

Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida das Nações Unidas 14171, 3º andar, Chucri Zaidan - São Paulo/SP, edifício Rochaverá - Ebony Tower, possui 1.586,17 m² de área BOMA total e 30 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 120,00 /m² de área BOMA.

Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Henri Dunant 1383, 29º andar, Chucri Zaidan - São Paulo/SP, edifício Morumbi Corporate - Golden Tower, possui 1.402,00 m² de área BOMA total e 40 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 120,00 /m² de área BOMA.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, 30º andar, Chucri Zaidan - São Paulo/SP, edifício EZ Tower B, possui 1.835,30 m² de área BOMA total e 45 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 105,00 /m² de área BOMA.

Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Avenida das Nações Unidas 8501, 13º andar, Pinheiros - São Paulo/SP, edifício Eldorado Business Tower, possui 1.973,60 m² de área BOMA total e 56 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 130,00 /m² de área BOMA.

Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini 105, 18º andar, Berrini - São Paulo/SP, edifício Berrini One, possui 1.056,07 m² de área BOMA total e 24 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 105,00 /m² de área BOMA.

CÓPIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R$ 105,00 /m² a R$ 130,00 /m² de área BOMA. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 724,37 m² a 1.973,60 m² de área BOMA. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	Rochaverá Corporate Towers – Diamond Tower
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área BOMA)	114,94
Área BOMA (m²)	14.648,21
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.684.000,00**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Valor de liquidação forçada

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte formula:

$$\frac{VA}{(i+1)^{n/12}} = VL$$

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 24 meses para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 8,50%, com base no que se pratica no mercado.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Área (m²)	14.648,21
Valor de mercado para venda (R$)	341.104.873,00
Período de exposição (anos)	2 anos
Desconto (% a.a)	8,50%
Valor Unitário (R$/m²)	19.780,80
Valor de liquidação forçada (R$)	**289.753.000,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas "Premissas e Disclaimers" e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 31 de dezembro de 2019, em:

ROCHAVERÁ CORPORATE TOWERS – DIAMOND TOWER

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 341.105.000,00 (Trezentos e Quarenta e Um Milhões Cento e Cinco Mil Reais)

Valor Unitário Privativo R$/m² 23.286,45

Valor Unitário Boma R$/m² 26.838,79

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R$ 289.753.000,00 (Duzentos e Oitenta e Nove Milhões Setecentos e Cinquenta e Três Mil Reais)

Valor Unitário Privativo R$/m² 19.780,80

Valor Unitário Boma R$/m² 22.798,32

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			**9**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança		12,81%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Premissas e “disclaimers”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Rodrigo da Silva e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

Thamires Angelin
Consultora - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Erick Hurpia
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva
Gerente - Escritório e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América Do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

Anexo C: Relatórios de alterações

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA	FICHA
214.458	001

São Paulo, 10 de Maio de 2012

IMÓVEL: Área Técnica AT4 - 4º subsolo na projeção do Diamond Tower - Torre D, integrante do condomínio denominado Rochaverá Corporate Towers, situado na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, no Bairro Brooklin Paulista, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 10,460m2; a área comum coberta de 4.130,762m2; a área comum descoberta de 247,564m2., e a área total de 4.388,786m2., equivalente a uma fração ideal de 0,010285 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com direito de usar 174 vagas indeterminadas para estacionamento de veículos de passeio, localizadas nos subsolos, térreo e 1º ao 4º pavimentos (estacionamentos) do condomínio.

Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.660.0001-3 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: LESATH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 11.614.678/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre C.

TÍTULO AQUISITIVO: Averbações nºs 10 de 27 de janeiro de 2012 e 13 de 06 de fevereiro de 2012 da matrícula nº 187.356; (Averbação nº 16 e Registro nº 17 de 10 de maio de 2012 da referida matrícula) e Averbação nº 03 de 10 de maio de 2012 da matrícula nº 201.108), deste Registro.

O Escrevente Autorizado, _____ (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

Av.01 - 214.458 - São Paulo, 10 de maio de 2012.

a) Conforme R.08 de 23/02/2011 da matrícula originária nº 187.356, a então empresa proprietária do imóvel, SHAULA

Continua no Verso

VIA DIGITAL

15º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

11125-2 - AB 757852

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA	FICHA
214.459	001

São Paulo, 10 de Maio de 2012

IMÓVEL: Oficina Direira, localizada no térreo do Diamond Tower Tower - Torre D, integrante do condomínio denominado Rochaverá Corporate Towers, situado na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, no Bairro Brooklin Paulista, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 1.063,880m2; a área comum coberta de 973,968m2; a área comum descoberta de 350,340m2., e a área total de 2.388,188m2., equivalente a uma fração ideal de 0,008882 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com capacidadde de lotação para 149 pessoas.

Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.660.0001-3 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: LESATH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 11.614.678/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre C.

TÍTULO AQUISITIVO: Averbações nºs 10 de 27 de janeiro de 2012 e 13 de 06 de fevereiro de 2012 da matrícula nº 187.356; (Averbação nº 16 e Registro nº 17 de 10 de maio de 2012 da referida matrícula) e Averbação nº 03 de 10 de maio de 2012 da matrícula nº 1[illegible]08), deste Registro.

O Escrevente Autorizado, _____ (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

Av.01 - 214.459 - São Paulo, 10 de maio de 2012.

a) Conforme R.08 de 23/02/2011 da matrícula originária nº 187.356, a então empresa proprietária do imóvel, SHAULA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Joaquim Floriano, nº 111, Conj. 07,

Continua no Verso

VIA DIGITAL

15º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP
11125-2 - AB 757854

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

MATRÍCULA	FICHA
214.460	001

São Paulo, 10 de Maio de 2012

IMÓVEL: Oficina Esquerda, localizada no térreo do Diamond Tower Tower - Torre D, integrante do condomínio denominado Rochaverá Corporate Towers, situado na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, no Bairro Brooklin Paulista, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 559,190m2; a área comum coberta de 511,031m2; a área comum descoberta de 184,093m2., e a área total de 1.254,314m2., equivalente a uma fração ideal de 0,004671 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com capacidadde de lotação para 58 pessoas.

Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.660.0001-3 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: LESATH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 11.614.678/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre C.

TÍTULO AQUISITIVO: Averbações nºs 10 de 27 de janeiro de 2012 e 13 de 06 de fevereiro de 2012 da matrícula nº 187.356; (Averbação nº 16 e Registro nº 17 de 10 de maio de 2012 da referida matrícula) e Averbação nº 03 de 10 de maio de 2012 da matrícula nº 201.108), deste Registro.

O Escrevente Autorizado, _____ (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

Av.01 - 214.460 - São Paulo, 10 de maio de 2012.

a) Conforme R.08 de 23/02/2011 da matrícula originária nº 187.356, a então empresa proprietária do imóvel, SHAULA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Joaquim Floriano, nº 111, Conj. 07,

Continua no Verso

VIA DIGITAL

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11125-2-AB 757856
11125-2-725801-769000-1017

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

MATRÍCULA	FICHA
214.461	001

São Paulo, 10 de Maio de 2012

IMÓVEL: Oficina, localizada 1º pavimento do Diamond Tower Tower - Torre D, integrante do condomínio denominado Rochaverá Corporate Towers, situado na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, no Bairro Brooklin Paulista, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 1.545,610m2; a área comum coberta de 1.426,659m2; a área comum descoberta de 509,682m2., e a área total de 3.481,951m2., equivalente a uma fração ideal de 0,012946 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.

Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.660.0001-3 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: LESATH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 11.614.678/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre C.

TÍTULO AQUISITIVO: Averbações nºs 10 de 27 de janeiro de 2012 e 13 de 06 de fevereiro de 2012 da matrícula nº 187.356; (Averbação nº 16 e Registro nº 17 de 10 de maio de 2012 da referida matrícula) e Averbação nº 03 de 10 de maio de 2012 da matrícula nº 201.108), deste Registro.

O Escrevente Autorizado, _____ (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

Av.01 - 214.461 - São Paulo, 10 de maio de 2012.

a) Conforme R.08 de 23/02/2011 da matrícula originária nº 187.356, a então empresa proprietária do imóvel, SHAULA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Joaquim Floriano, nº 111, Conj. 07, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 09.416.417/0001-04, outorgou

Continua no Verso

VIA DIGITAL

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11125-2-AB 757858

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA	FICHA
214.462	001

São Paulo, 10 de Maio de 2012

IMÓVEL: Conjunto nº 201, localizado no 2º pavimento do Diamond Tower - Torre D, integrante do condomínio denominado Rochaverá Corporate Towers, situado na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, no Bairro Brooklin Paulista, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 1.561,020m2; a área comum coberta de 1.433,538m2; a área comum descoberta de 514,324m2., e a área total de 3.508.882m2., equivalente a uma fração ideal de 0,013057 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.

Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.660.0001-3 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: LESATH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 11.614.678/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre C.

TÍTULO AQUISITIVO: Averbações nºs 10 de 27 de janeiro de 2012 e 13 de 06 de fevereiro de 2012 da matrícula nº 187.356; (Averbação nº 16 e Registro nº 17 de 10 de maio de 2012 da referida matrícula).

O Escrevente Autorizado, _____ (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

Av.01 - 214.462 - São Paulo, 10 de maio de 2012.

a) Conforme R.08 de 23/02/2011 da matrícula originária nº 187.356, a então empresa proprietária do imóvel, SHAULA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Joaquim Floriano, nº 111, Conj. 07, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 09.416.417/0001-04, outorgou o direito real de superfície da fração ideal de 48,3695%

Continua no Verso

VIA DIGITAL

15º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP
11125-2 - AB 757864

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA	FICHA
214.463	001

São Paulo, 10 de Maio de 2012

IMÓVEL: Conjunto nº 301, localizado no 3º pavimento do Diamond Tower Tower - Torre D, integrante do condomínio denominado Rochaverá Corporate Towers, situado na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, no Bairro Brocklin Paulista, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 1.572,660m2; a área comum coberta de 1.438,732m2; a área comum descoberta de 517,831m2., e a área total de 3.529,223m2., equivalente a uma fração ideal de 0,013141 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.

Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.660.0001-3 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: LESATH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 11.614.678/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre C.

TÍTULO AQUISITIVO: Averbações nºs 10 de 27 de janeiro de 2012 e 13 de 06 de fevereiro de 2012 da matrícula nº 187.356; (Averbação nº 16 e Registro nº 17 de 10 de maio de 2012 da referida matrícula).

O Escrevente Autorizado, _____ (Gilberto Sonício). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

Av.01 - 214.463 - São Paulo, 10 de maio de 2012.

a) Conforme R.08 de 23/02/2011 da matrícula originária nº 187.356, a então empresa proprietária do imóvel, SHAULA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Joaquim Floriano, nº 111, Conj. 07, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 09.416.417/0001-04, outorgou o direito real de superfície da fração ideal de 48,3695%

Continua no Verso

VIA DIGITAL

15º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP
11125-2 - AB 757860

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

MATRÍCULA	FICHA
214.464	001

São Paulo, 10 de Maio de 2012

IMÓVEL: Conjunto nº 401, localizado no 4º pavimento do Diamond Tower Tower - Torre D, integrante do condomínio denominado Rochaverá Corporate Towers, situado na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, no Bairro Brooklin Paulista, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 1.584,300m2; a área comum coberta de 1.467,697m2; a área comum descoberta de 522,758m2., e a área total de 3.574,755m2., equivalente a uma fração ideal de 0,013283 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.
Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.660.0001-3 (em maior área).
PROPRIETÁRIA: LESATH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 11.614.678/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre C.
TÍTULO AQUISITIVO: Averbações nºs 10 de 27 de janeiro de 2012 e 13 de 06 de fevereiro de 2012 da matrícula nº 187.356; (Averbação nº 16 e Registro nº 17 de 10 de maio de 2012 da referida matrícula).
O Escrevente Autorizado, _____ (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

Av.01 - 214.464 - São Paulo, 10 de maio de 2012.
a) Conforme R.08 de 23/02/2011 da matrícula originária nº 187.356, a então empresa proprietária do imóvel, SHAULA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Joaquim Floriano, nº 111, Conj. 07, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 09.416.417/0001-04, outorgou o direito real de superfície da fração ideal de 48,3695%

Continua no Verso

VIA DIGITAL

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11125-2-AB 757862

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA	FICHA
214.465	001

São Paulo, 10 de Maio de 2012

IMÓVEL: Conjunto nº 501, localizado no 5º pavimento do Diamond Tower Tower - Torre D, integrante do condomínio denominado Rochaverá Corporate Towers, situado na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, no Bairro Brooklin Paulista, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 1.595,940m2; a área comum coberta de 1.472,891m2; a área comum descoberta de 526,265m2., e a área total de 3.595,096m2., equivalente a uma fração ideal de 0,013367 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.

Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.660.0001-3 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: LESATH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 11.614.678/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre C.

TÍTULO AQUISITIVO: Averbações nºs 10 de 27 de janeiro de 2012 e 13 de 06 de fevereiro de 2012 da matrícula nº 187.356; (Averbação nº 16 e Registro nº 17 de 10 de maio de 2012 da referida matrícula).

O Escrevente Autorizado, _____ (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

Av.01 - 214.465 - São Paulo, 10 de maio de 2012.

a) Conforme R.08 de 23/02/2011 da matrícula originária nº 187.356, a então empresa proprietária do imóvel, SHAULA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Joaquim Floriano, nº 111, Conj. 07, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 09.416.417/0001-04, outorgou o direito real de superfície da fração ideal de 48,3695%

Continua no Verso

VIA DIGITAL

15º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP
11125-2 - AB 755464

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA	FICHA
214.466	001

São Paulo, 10 de Maio de 2012

IMÓVEL: Conjunto nº 601, localizado no 6º pavimento do Diamond Tower Tower - Torre D, integrante do condomínio denominado Rochaverá Corporate Towers, situado na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, no Bairro Brocklin Paulista, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 1.607,580m2; a área comum coberta de 1.478,086m2; a área comum descoberta de 529,772m2., e a área total de 3.615,438m2., equivalente a uma fração ideal de 0,013451 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.
Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.660.0001-3 (em maior área).
PROPRIETÁRIA: LESATH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 11.614.678/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre C.
TÍTULO AQUISITIVO: Averbações nºs 10 de 27 de janeiro de 2012 e 13 de 06 de fevereiro de 2012 da matrícula nº 187.356; (Averbação nº 16 e Registro nº 17 de 10 de maio de 2012 da referida matrícula).
O Escrevente Autorizado, _____ (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

Av.01 - 214.466 - São Paulo, 10 de maio de 2012.
a) Conforme R.08 de 23/02/2011 da matrícula originária nº 187.356, a então empresa proprietária do imóvel, SHAULA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Joaquim Floriano, nº 111, Conj. 07, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 09.416.417/0001-04, outorgou o direito real de superfície da fração ideal de 48,3695%

Continua no Verso

VIA DIGITAL

15º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP
11125-2-AB 755466

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA 214.467 | FICHA 001

São Paulo, 10 de Maio de 2012

IMÓVEL: Conjunto nº 701, localizado no 7º pavimento do Diamond Tower Tower - Torre D, integrante do condomínio denominado Rochaverá Corporate Towers, situado na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, no Bairro Brooklin Paulista, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 1.619,220m2; a área comum coberta de 1.483,282m2; a área comum descoberta de 533,279m2., e a área total de 3.635,781m2., equivalente a uma fração ideal de 0,013534 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.

Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.660.0001-3 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: LESATH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 11.614.678/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre C.

TÍTULO AQUISITIVO: Averbações nºs 10 de 27 de janeiro de 2012 e 13 de 06 de fevereiro de 2012 da matrícula nº 187.356; (Averbação nº 16 e Registro nº 17 de 10 de maio de 2012 da referida matrícula).

O Escrevente Autorizado, _____ (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

Av.01 - 214.467 - São Paulo, 10 de maio de 2012.

a) Conforme R.08 de 23/02/2011 da matrícula originária nº 187.356, a então empresa proprietária do imóvel, SHAULA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Joaquim Floriano, nº 111, Conj. 07, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 09.416.417/0001-04, outorgou o direito real de superfície da fração ideal de 48,3695%

Continua no Verso

VIA DIGITAL

15º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP
11125-2 - AB 755468
11125-2-735001-765000-1017

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 73B3A134-0587-4C48-9BDD-F1A1CF664F79

Anexo C: Relatórios de alterações

VERSÃO	ALTERAÇÃO
VIADIGITAL_AP-19-66032-900085 – Autonomy – Rochaverá Torre D – Q4	Primeira Versão
REV01_VIADIGITAL_AP-19-66032-900085 – Autonomy – Rochaverá Torre D – Q4	Inclusão do Valor de Liquidação Forçada
REV02_VIADIGITAL_AP-19-66032-900085 – Autonomy – Rochaverá Torre D – Q4	Alteração do ano de construção e descritivo do edifício

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

CUSHMAN & WAKEFIELD

Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: AUTONOMY INVESTIMENTOS

FINALIDADE: Fins De Avaliação De Ativo De Fundo Imobiliário

PROPRIEDADE: Standard Building / Escritório (prédio) localizado na Avenida Presidente Wilson, 118 - Rio De Janeiro/RJ

DATA: 31 de dezembro de 2019

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 31 de dezembro de 2019.

AUTONOMY INVESTIMENTOS.
At. Sr. Márcio Momo
Av. Das Nações Unidas, 14.171 - Conj. 802
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Preliminar De Avaliação Imobiliária do Standard Building / Escritório (prédio) localizado na Avenida Presidente Wilson, 118- Rio de Janeiro/RJ.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado para venda e valor para liquidação forçada do imóvel em referência, para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária contém 52 páginas e destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo para o AUTONOMY INVESTIMENTOS, em consonância com a instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16).

Da propriedade em estudo: trata-se do Standard Building, Escritório (prédio) localizado na Avenida Presidente Wilson, 118, Centro, Rio de Janeiro/RJ.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Preliminar De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de dezembro de 2019, em:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

AUTONOMY INVESTIMENTOS
At.: Sr. Márcio Momo
Av. Das Nações Unidas, 14.171 - Conj. 802.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES

STANDARD BUILDING
Área: 8.340,94 m² - BOMA

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Valor de mercado para venda	R$ 115.888.000,00 (Cento e Quinze Milhões Oitocentos e Oitenta e Oito Mil Reais)	R$ 13.893,92 / m² BOMA
Valor para liquidação forçada	R$ 88.267.000,00 (Oitenta e Oito Milhões Duzentos e Sessenta e Sete Mil Reais)	R$ 10.582,35 / m² BOMA

Este Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- O imóvel avaliando encontra-se ocupado, com contrato de locação assinado com a Autonomy Investimentos. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições do contrato de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contrato sejam alterados, a Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos.
- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui condições hipotéticas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

AUTONOMY INVESTIMENTOS
At.: Sr. Márcio Momo
Av. Das Nações Unidas, 14.171 - Conj. 802.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Thamires Angelin
Consultora - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Erick Hurpia
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva
Gerente - Escritório e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Resumo das Principais Características e Conclusões

A propriedade consiste de um edifício comercial composto por subsolo, térreo e 11 pavimentos-tipo.

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)
Nome da propriedade	Standard Building
Endereço	Avenida Presidente Wilson - 118, Rio de Janeiro/RJ, 20030-020
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	31/12/2019
Data do valor	31/12/2019
Data da inspeção	14/11/2019
Objetivo da avaliação	Determinar o valor de mercado para venda Determinar o valor de liquidação forçada
Finalidade	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário
Metodologias	Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle cw / contrato	REV01_AP-19-66032-900085 (este laudo altera e substitui a versão AP-19-66032-900085 enviada em 27/12/2019)

PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	
STANDARD BUILDING	
Número de contribuinte	3.153.436-5 // 3.153.437-3 // 3.153.438-1 // 3.153.439-9 // 3.153.440-7 // 3.153.441-5 // 3.153.442-3 // 3.153.443-1 // 3.153.806-9 // 3.153.807-7
Matrícula	não fornecido
Outros documentos recebidos	Quadro de áreas

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE			
TERRENO			
Descrição da propriedade	Edifício comercial composto por subsolo, térreo e 11 pavimentos-tipo		
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)		
Área bruta total	889,00 m²	Área total de APP	0,00 m²
Área excedente (m²)	0,00 m²	Área útil de terreno (m²)	889,00 m²
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Testada	Não informado	Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível
Número de prédios	1,00		

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

CONSTRUÇÕES	
STANDARD BUILDING	
Tipo de Imóvel	Escritório (prédio)
Ocupação	Monousuário
Estado de conservação	Entre novo e regular
Número de vagas	0,00
Tipo de estacionamento	Não possui
Área BOMA (m²)	8.340,94

ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m²)	FONTE DA ÁREA
Bruta locável	8.340,94	Quadro de áreas

ZONEAMENTO

Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	AC2 (Área Central 2)
Coeficiente de aproveitamento básico	Construção não pode exceder 1,00 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	Construção não pode exceder 15,00 vezes a área do terreno

PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Está localizado na região do Centro do Rio de Janeiro, uma das principais regiões comerciais do Rio de Janeiro;
- Seu uso está adequado à ocupação da região, que se caracteriza por prédios de escritórios;
- O centro do Rio de Janeiro, é uma das regiões com maior visibilidade para investimentos; e
- Em médio e longo prazo espera-se que a vacância, ainda em patamares considerados altos, torne-se mais pulverizada. Criando cenário mais favorável para os proprietários de ativos localizados em regiões privilegiadas e mais ancoradas.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Com a entrada do novo estoque, pode haver movimentação de inquilinos para novos espaços de melhor qualidade e preços competitivos, devido às condições atuais de mercado: flight-to-quality e flight-to-price; e
- O mercado imobiliário encontra-se desaquecido com expectativa de melhora, apesar da economia estar se recuperando em ritmo lento, isso pode impactar a liquidez das propriedades.

CONCLUSÃO DE VALORES

STANDARD BUILDING

Valor de mercado para venda	R$ 115.888.000,00 (Cento e Quinze Milhões Oitocentos e Oitenta e Oito Mil Reais)	R$/m² BOMA 13.893,92
Valor para liquidação forçada	R$ 88.267.000,00 (Oitenta e Oito Milhões Duzentos e Sessenta e Sete Mil Reais)	R$/m² BOMA 10.582,36

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

VIA

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE - FACHADA

Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA VIA DE ACESSO

Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE - INTERNO

Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE - INTERNO

Fonte: Cushman & Wakefield

VALIDO FINAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE - INTERNO

Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE - INTERNO

Fonte: Cushman & Wakefield

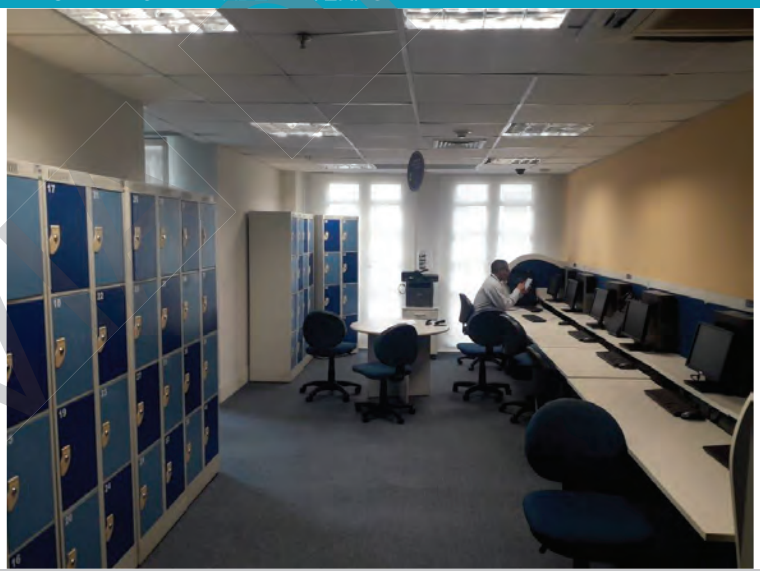
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE - INTERNO

Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE - INTERNO



Fonte: Cushman & Wakefield

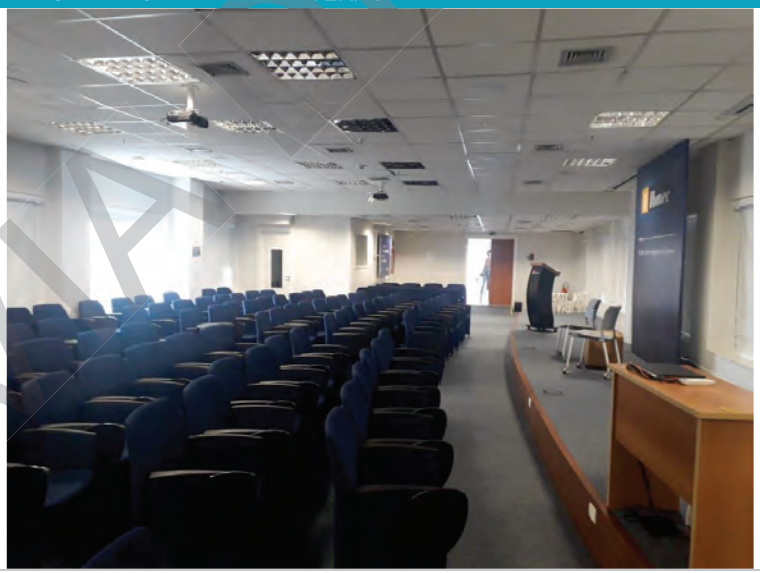
VERSÃO FINAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE - INTERNO

Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE - INTERNO



Fonte: Cushman & Wakefield

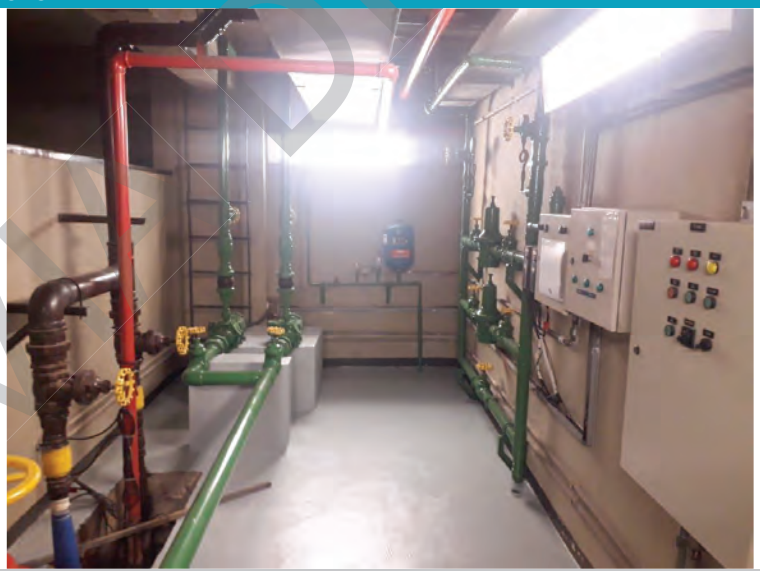
VIA FICAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

ÁREAS TECNICAS

Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREAS TECNICAS



Fonte: Cushman & Wakefield

VERSÃO DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO V
ÍNDICE XII
INTRODUÇÃO 1
OBJETO(S) 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO PRELIMINAR DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS 2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS 2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE 2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL 3
ANÁLISE REGIONAL 5
INTRODUÇÃO 5
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA 11
ASPECTOS GERAIS 11
A CIRCUNVIZINHANÇA 11
ACESSO 12
MERCADO 13
MERCADO DE ESCRITÓRIOS 13
CONCLUSÃO 22
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 24
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE 24
QUADRO DE ÁREAS 28
ZONEAMENTO 28
CONCLUSÃO 30
AVALIAÇÃO 31
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 31
METODOLOGIA 31

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA –POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 34
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA 39
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO 40
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 49
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 50
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 51
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 54
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... A

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o escritório (prédio) da contratante Autonomy Investimentos, localizado na Avenida Presidente Wilson, 118, Rio de Janeiro - RJ.

Objetivo

O7 presente Laudo Preliminar De Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda e valor de liquidação forçada do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Preliminar De Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Preliminar De Avaliação Imobiliária é o contratante Autonomy Investimentos.

OBS.: Este Laudo Preliminar De Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante, exceto para registro junto à CVM.

Divulgação do Laudo Preliminar De Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Preliminar De Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 31 de dezembro de 2019;
- Data da vistoria da propriedade: 14 de novembro de 2019.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- O imóvel avaliando encontra-se ocupado, com contrato de locação assinado com a Autonomy Investimentos. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições do contrato de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contrato sejam alterados, a Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos.
- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui condições hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Standard Building e está situada na Avenida Presidente Wilson, 118, Centro - Rio De Janeiro/RJ.

A propriedade em estudo encontra-se em uma região com ocupação de uso predominantemente comercial, com presença de edifícios de escritórios ocupados por sedes de empresas como Petrobrás, Vale, Caixa, e com lojas localizadas nos pavimentos térreos. No geral apresentando padrão construtivo variando de médio a alto. Podemos destacar como principais pontos o Museu do Amanhã, PROCON RJ e Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 350 m da Estação Cinelândia (VLT);
- 450 m do Museu de Arte Moderna do Rio de Janeiro
- 550 m do Teatro Municipal
- 750 m da Praça Paris; e
- 1,2 km da Catedral Metropolitana de São Sebastião.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

MATRÍCULA

	STANDARD BUILDING
Matrícula	Não Fornecido

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU

	STANDARD BUILDING
Número de contribuinte	3.153.436-5 // 3.153.437-3 // 3.153.438-1 // 3.153.439-9 // 3.153.440-7 // 3.153.441-5 // 3.153.442-3 // 3.153.443-1 // 3.153.806-9 // 3.153.807-7
Prefeitura	Rio de Janeiro
Ano base do documento em referência	2019
Valor da Taxa de Lixo (R$)	57,00 // 89,00 // 92,00 // 92,00 // 92,00 // 92,00 // 92,00 // 92,00 // 92,00 // 92,00
Valor do imposto a pagar (R$)	Isento

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONTRATO DE LOCAÇÃO

	STANDARD BUILDING
Contrato de Locação	Contratos de locação estão detalhados no item "Método da Capitalização da Renda – por Fluxo de Caixa Descontado"

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

	STANDARD BUILDING
Outros documentos recebidos	Quadro de áreas

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Posição atual

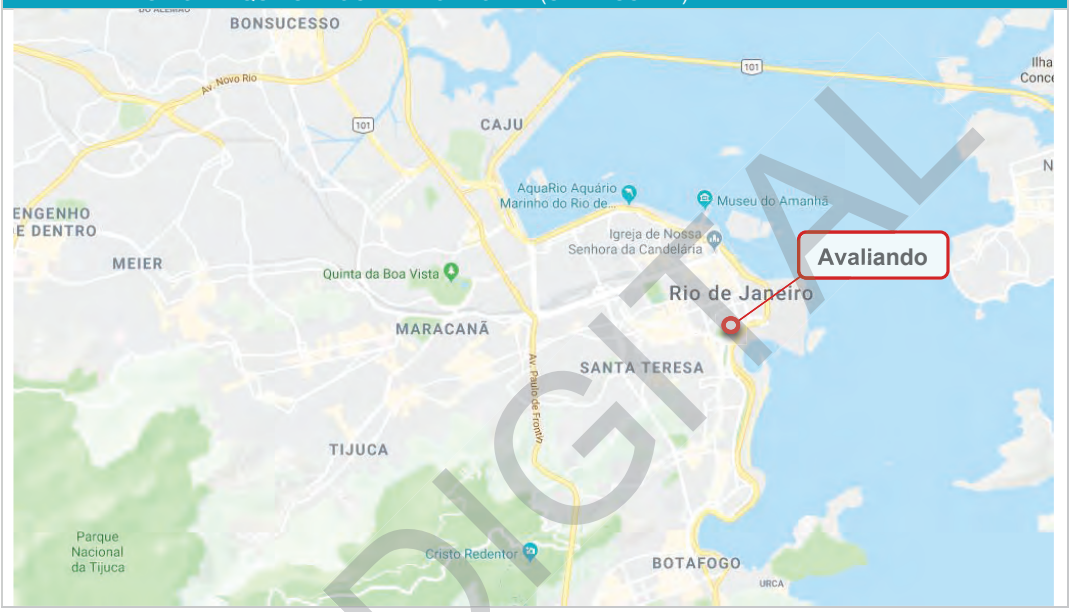
Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Análise Regional

MAPA DA REGIÃO EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, consequentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

A propriedade em estudo está localizada na cidade de Rio de Janeiro, região do Centro e região metropolitana da Grande Rio de Janeiro.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

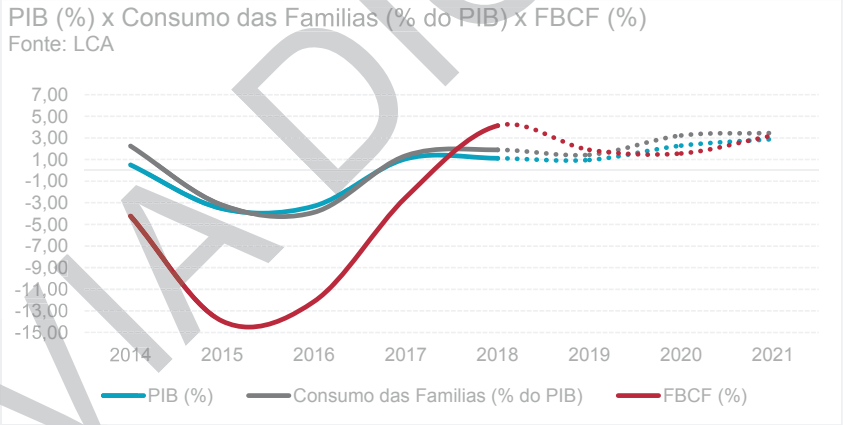
Cenário econômico

A reforma da previdência foi aprovada e um com isso foi superado o maior obstáculo para destravar a economia brasileira. Contudo o cenário internacional segue turbulento devido a guerra comercial entre os EUA e a China e o processo conturbado do Brexit. Diante deste cenário como parte da política expansionista o Copom reduziu pela terceira vez no ano a taxa Selic para 5% ao ano renovando a mínima histórica.

PIB e Consumo

As primeiras projeções para o PIB de 2019 apontavam um crescimento de 2,27% na comparação com 2018. Porém o primeiro semestre foi desanimador, o crescimento registrado no período foi de 0,7% frente a igual período de 2018, o fraco crescimento pode ser atribuído a instabilidade político-econômico interna e externa. Contudo a reforma da previdência que fora apontada como um dos principais entraves econômicos foi superada em outubro e o otimismo voltou a impactar o mercado, que registrou altas nas projeções do PIB de 2019. A menor projeção do Boletim Focus foi em agosto - 0,8% e em outubro a mediana das projeções foi de subiu para 0,91%.

Por sua vez o crescimento do consumo das famílias, que representa mais de 60% na demanda agregada do PIB, também deve vir aquém do projetado inicialmente, mesmo com a Selic a 5% e o desemprego em queda, o crescimento esperado é de +1,43% em 2019.



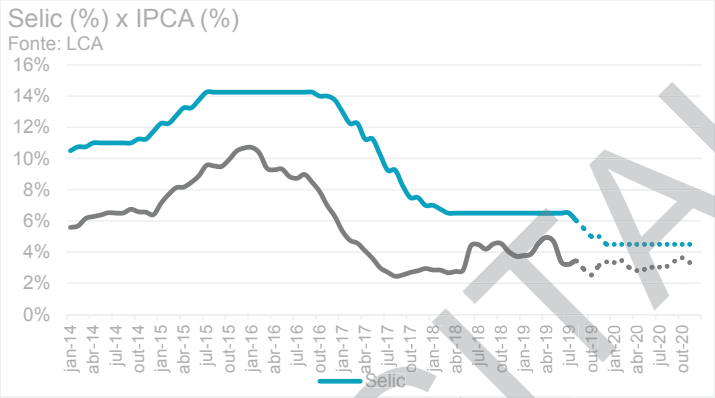
VIA DIGITAL

Taxa Selic e IPCA

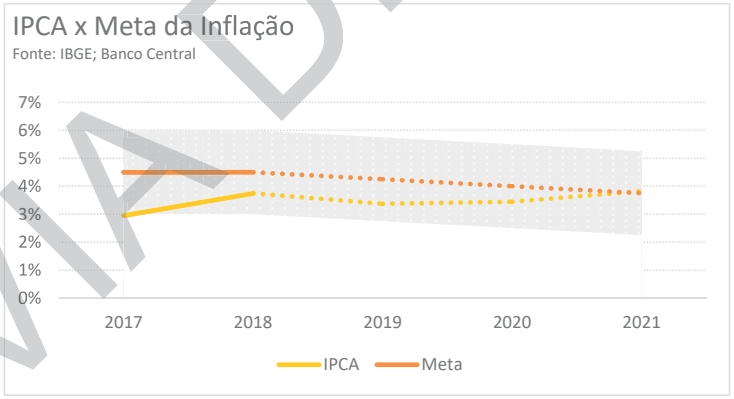
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016, e desde então segue em tendência de queda que culminou em outubro de 2019 com mais redução, saindo de 5,5% para 5%, renovando a mínima histórica. Nos últimos 18 meses já foram registradas três quedas na taxa Selic, está aceleração no processo de redução se deu após indicadores fracos da expansão econômica. O Comitê de Política Monetária, havia sinalizado através das atas das reuniões que reduziriam a Selic após a aprovação da reforma da previdência,

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

fato que se concretizou, contudo o mercado ainda projeta mais uma redução de 50 pontos base na última reunião do Copom de 2019 que acontece em dezembro, o que corresponderia a uma taxa de 4,5% ao ano.



Por sua vez era esperado um aumento de 4,18% do IPCA em 2019, porém como o cenário econômico interno e externo não foi favorável para a retomada do consumo as últimas projeções do IPCA de 2019 apontam para um aumento de 3,37%, mais distante do centro da meta de 2019 estabelecida pelo Banco Central, que é 4,25%.



VIA DIGITAL

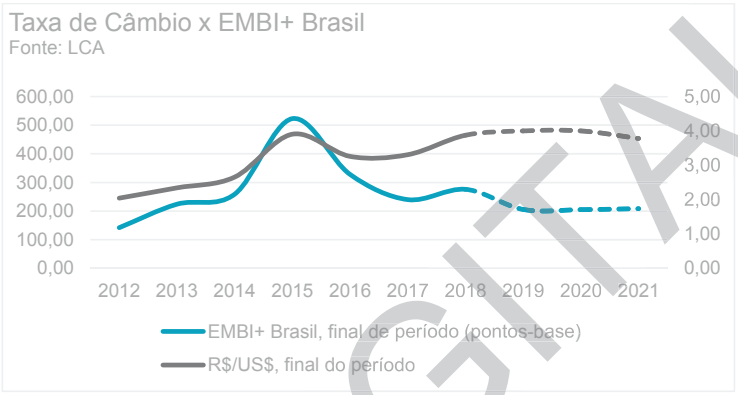
Câmbio e risco-país

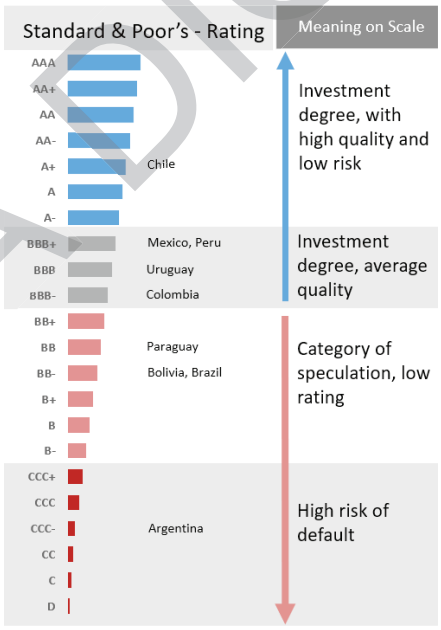
Com a reforma da previdência aprovada o Real se valorizou frente ao Dólar em outubro, contudo no ano a moeda brasileira acumula uma desvalorização de 5,2%. Assim como outras moedas como o Peso Argentino a Lira Turca e o Yuan que também apresentaram desvalorizações frente à moeda americana, como consequência do cenário econômico internacional, não obstante mesmo com a queda do risco pais em 2015

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

o EMBI+ Brasil está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam a grande depressão brasileira, assim como o Dólar.

Assim como o Risco de Crédito calculado pela S&P que rebaixou a nota brasileira em 2018 de BB para BB- distanciando ainda mais o Brasil do BBB- que é o primeiro nível do grau de investimento.



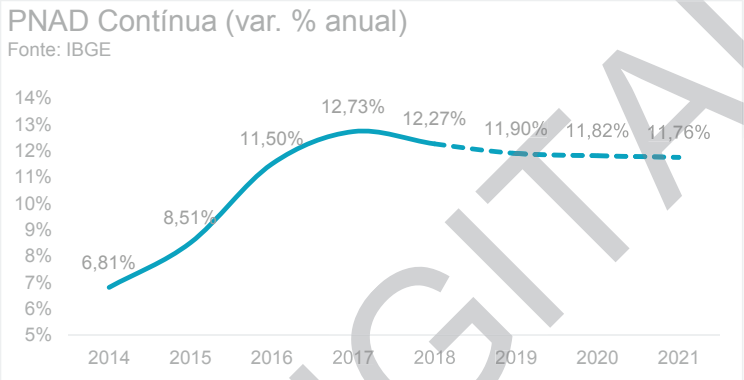


VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

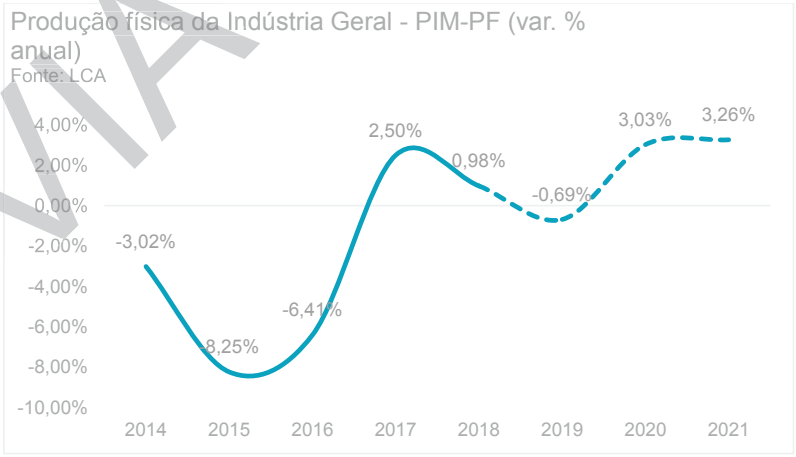
Mercado de trabalho

O maior nível de desemprego do Brasil foi em 2017 - 12,73%, decorrente da crise econômica, contudo após a reforma trabalhista em 2017 o número de desempregados iniciou a tendência de retração, fechando 2018 em 12,27% e com projeção para fechar 2019 em 11,94%, porém apesar da taxa de desemprego estar reduzindo ainda segue em níveis elevados e as projeções para os próximos anos é de redução lenta.



Atividade industrial

A atividade industrial que é a principal proxy para à ocupação de galpões industriais e logísticos e a Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,07% em 2018 e a projeções para o final do ano é de redução de 0,68% em relação a 2018.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Projeções para a economia brasileira

Brasil	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PIB TOTAL (var, %)	0,5	-3,55	-3,31	1,06	1,11	0,96	2,28	2,88
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,74	12,26	11,94	11,74	11,54
Empregos Brasil, #	152.714	-1.625.551	-1.371.363	-123.428	421.078	462.625	722.509	808.590
Empregos “Office Using”, #								
São Paulo	27.307	-35.588	-46.851	3.050	47.640	62.213	65.430	73.648
Rio de Janeiro	1.518	-34.311	-48.340	-12.304	2.374	3.539	8.976	13.101
PMC Restrita (Volume, %)	2,23	-4,34	-6,25	2,09	2,30	2,31	4,08	4,44
PIM-PF (var, %)	-3,02	-8,24	-6,41	2,49	0,97	-0,68	3,02	3,26
IPCA, %	6,41	10,67	6,29	2,95	3,75	3,37	3,44	3,82
IGP-M, %	3,69	10,54	7,17	-0,52	7,54	5,42	4,51	4,37
IPA-M, % (60%)	2,13	11,19	7,63	-2,54	9,42	6,35	4,93	4,52
IPC-M, % (30%)	6,77	10,23	6,26	3,13	4,12	3,33	3,29	4,19
INCC-M, % (10%)	6,74	7,22	6,34	4,03	3,97	4,33	4,80	5,84
Selic, final de período %	11,75	14,25	13,75	7	6,50	4,5	4,5	6,0
R$/US$ (final de período)	2,66	3,9	3,26	3,31	3,87	4,00	4,00	3,78
EMBI+ Brazil (final de período)	259	523	328	240	276	205	204	208

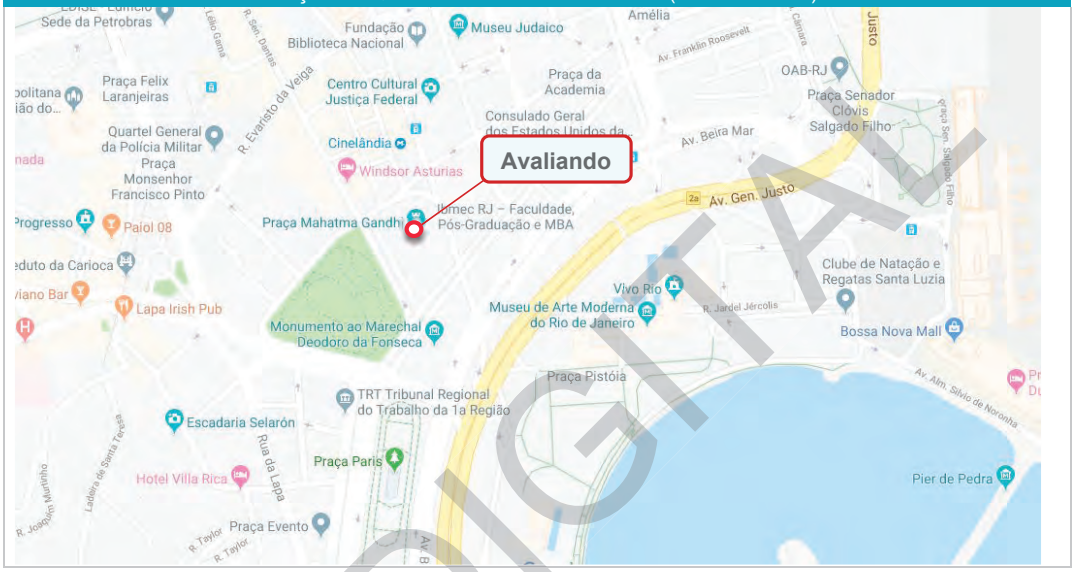
Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (novembro/19)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Análise da Circunvizinhança

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região do Centro, distrito localizado na cidade do Rio de Janeiro. A região do Centro é cercada pelas regiões de Botafogo, Laranjeiras e Cidade Nova.

A circunvizinhança

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Avenida Presidente Wilson é uma via de único sentido, apresenta bom estado de conservação, tráfego intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

A localização do edifício em análise é favorecida pela malha viária que alimenta a região, na qual veículos de todas as regiões da cidade tem fácil acesso através das avenidas Rio Branco, Presidente Vargas e Infante Dom Henrique dentre outras.

Em termos de transporte público, a localização do imóvel é servida por linhas regulares de ônibus e pelo sistema de Metrô, que fazem a ligação do bairro com o Centro e outros pontos da cidade.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região bom. O acesso à região ocorre através das avenidas Beira Mar, Infante Dom Henrique, General Justo and Rio Branco.

O imóvel está localizado próximo à Avenida Rio Branco, que interliga o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus) e privado (automóveis em geral). Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O Aeroporto de Santos Dummont localiza-se a aproximadamente 2,4 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 10 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o RioGaleão - Aeroporto Internacional Tom Jobim situa-se a aproximadamente 17,0 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 20 minutos de automóvel (também fora dos horários de pico).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Mercado

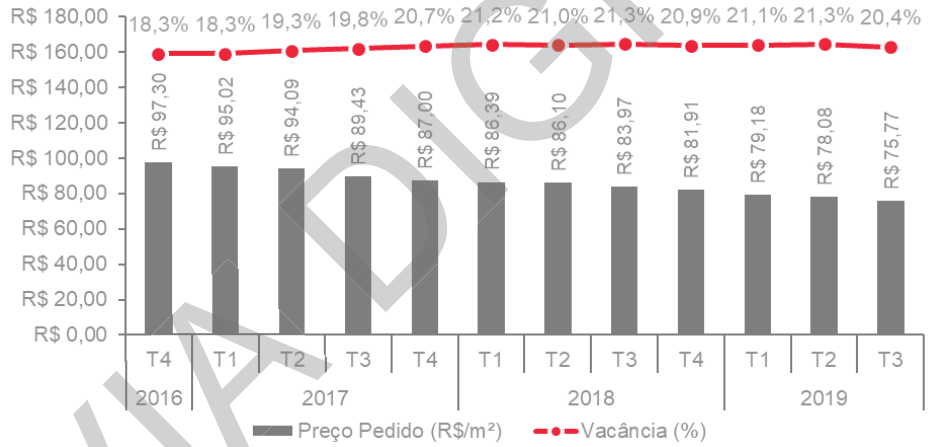
Mercado de Escritórios

Introdução

Conforme pesquisa de mercado da Cushman & Wakefield, São Paulo e Rio de Janeiro possuem o estoque (classe ABC) mais expressivo do Brasil, representando cerca de 82,7% do estoque total. São cerca de 15,3 milhões de m² construídos em São Paulo e 6.9 milhões no Rio de Janeiro, dos quais 8.8 milhões e 5.8 milhões de metros quadrados se encontram em regiões CBD (Regiões Centrais de Escritórios) respectivamente.

O gráfico a seguir apresenta a variação do preço pedido médio por m² e da vacância para a cidade do Rio de Janeiro ao longo dos últimos trimestres, considerando todas as classes das regiões CBD.

Preço Pedido (R$/m²) x Taxa de Vacância (%) - CBD Classe ABC
Fonte: Cushman & Wakefield



A alta taxa de vacância por um longo período tem pressionado os proprietários a baixarem os preços na região. No terceiro trimestre de 2019 o preço médio foi de R$75,8 e a vacância foi 20,4%, registrando queda de 0,8p.p. em relação ao trimestre anterior.

No médio/longo prazo é esperada uma recuperação mais robusta do mercado de escritórios no Rio de Janeiro, acompanhando uma eventual recuperação econômica do país ajustando preços e disponibilidades que remunerem adequadamente as apostas de investimento dos últimos cinco anos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Amostra Pesquisada – Imóveis Prontos

A cidade do Rio de Janeiro apresenta o segundo maior mercado de escritórios do país. A Cushman & Wakefield monitora uma amostra de 882 edifícios de escritórios localizados na cidade do Rio de Janeiro.

Região	CBD	N-CBD	Total	Marketshare
Centro	**4.079.343,8**		**4.079.343,8**	**58,8%**
Orla	627.892,7		627.892,7	9,0%
Cidade Nova	406.305,0		406.305,0	5,9%
Porto	372.438,0		372.438,0	5,4%
Zona Sul	360.498,0		360.498,0	5,2%
Barra da Tijuca		1.094.031,8	1.094.031,8	15,8%
Total	5.846.477,5	1.094.031,8	6.940.509,3	100,0%

Região Centro

A região Centro da cidade do Rio de Janeiro vigora entre as principais regiões de escritórios da cidade. A ocupação do bairro é mista, com escritórios, comércios de rua e conjuntos residenciais.

Dentro de sua demarcação, o Centro conta com o Aeroporto Santos Dumont, o parque Campo de Santana e alguns shoppings, como, por exemplo, Vertical Shopping, Shopping Avenida Central e Shopping Center Paço do Ouvidor além de possuir fácil acesso para as regiões do Porto e da Cidade Nova.

As principais vias do bairro são: Av. Rio Branco, Av. Mem de Sá, Av. Alfred Agache, Av. Presidente Wilson, Av. Trinta de Maio, Av. Rodrigues Alves, Av. Presidente Vargas e Av. General Justo, sendo que estas duas últimas facilitam o acesso a outras regiões da cidade.

Em termos históricos o bairro foi habitado inicialmente por um pequeno grupo de portugueses que, poucos anos antes, fundaram a cidade de São Sebastião do Rio de Janeiro. No início do século XX, a cidade ainda conservava ares coloniais com grandes adensamentos populacionais na região e para melhorar as condições habitacionais houve mudanças urbanísticas radicais com a demolição de casas e prédios antigos. As mudanças iniciaram em março de 1904 e após alguns meses a avenida Rio Branco que cruzava todo o centro da cidade, da Praça Mauá até a Avenida Beira Mar, estava concluída.

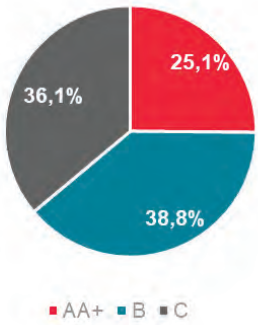
Estoque

Nos gráficos a seguir, observamos que dos edifícios da região do Centro, 45,8% são classificados como Classe C. Já os empreendimentos Classe A e A+ representam cerca de 22,6% da região do centro, enquanto a Classe B representa 31,6%.

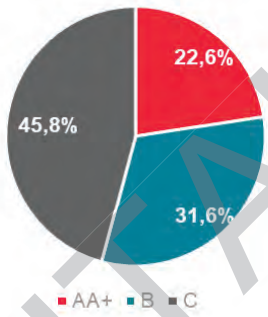
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Estoque por Classe - Rio de Janeiro
Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque por Classe - Centro
Fonte: Cushman & Wakefield



Na tabela abaixo podemos visualizar o estoque em m² da região do Centro dividido por classe.

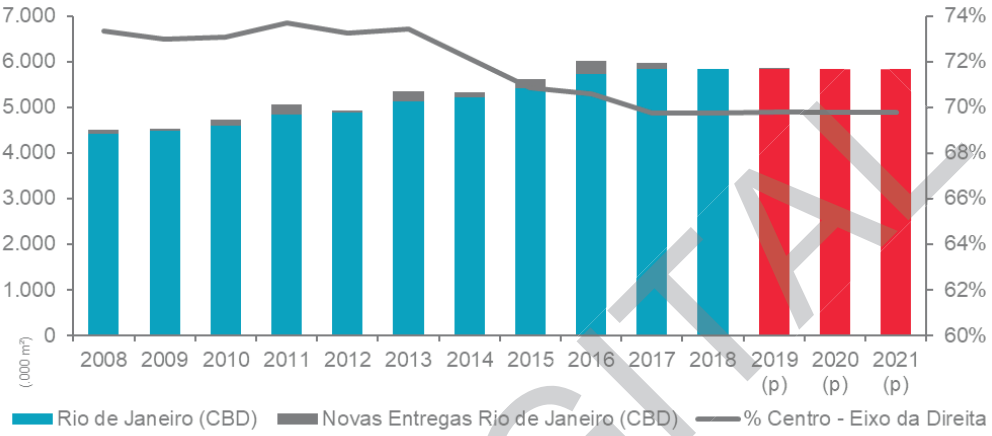
Classe	Área Total (m²)
AA+	921.329,5
B	1.288.080,4
C	1.869.934,0
Total	4.079.343,8

No gráfico abaixo podemos observar a evolução do estoque das regiões da cidade do Rio de Janeiro ao longo dos anos e o percentual do estoque da região do Centro em relação ao total.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Evolução do Estoque - Rio de Janeiro (CBD) x Centro
Fonte: Cushman & Wakefield



Analisando o gráfico podemos destacar que o estoque total do Rio de Janeiro evoluiu de forma relativamente constante desde 2016, enquanto na região do Centro observou-se uma oscilação do market share ao longo dos anos, tendo 2018 registrado o mesmo percentual de 2017, valor mais baixo da série histórica (69,73%). Tal queda da participação pode ser atribuída: (i) à baixa disponibilidade de terrenos e; (ii) aumento de novas entregas nas outras regiões. A projeção para os próximos anos é que a participação da região Central se mantenha estável, tendo pouca variação de seu market share, devido à falta de novos estoques nas outras regiões da cidade carioca.

A diminuição no market share não é em si um fator negativo. O que ocorre é que a região tem demanda consistente e território limitado, causando escassez de terrenos e, consequentemente, de produtos imobiliários. Apesar disso, a região recebeu um volume considerável de novo estoque em 2016 e 2017, que devido às condições do mercado do Rio, deve demorar para ser absorvido totalmente, mantendo a vacância da região em patamares altos.

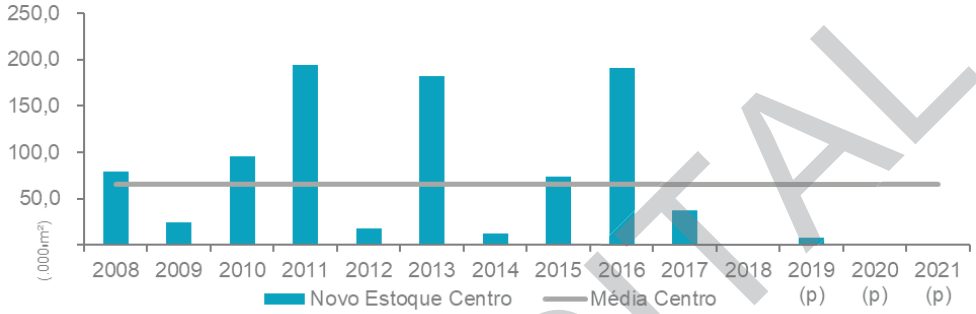
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Histórico de Entregas Recentes

O gráfico a seguir mostra o ritmo recente de entregas na região do Centro

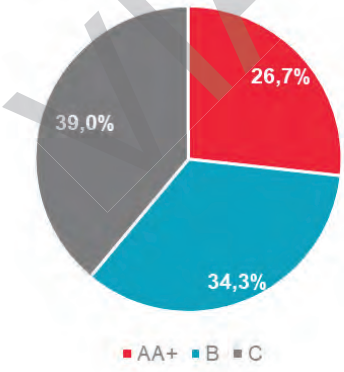
Novo Estoque por Ano - Centro
Fonte: Cushman & Wakefield



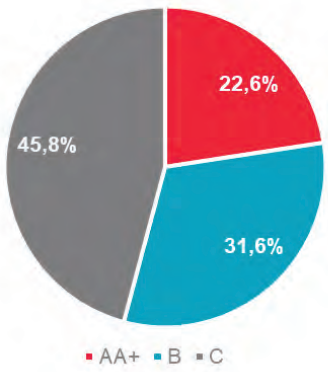
No período de 2008 a 2018 o mercado CBD do Rio de Janeiro entregou, em média, 136,2 mil m² de novos espaços anualmente. A média para a região do Centro foi de 82,6 mil m² por ano, o que equivale a 60,6% da média geral. Os anos de 2011 e 2016 foram os de maior entrega na região, com um novo estoque de 194,7 mil m² e 191,4 mil m², respectivamente. Em 2017 foram entregues 37.438 m², já no ano de 2018 não foi apresentado nenhum novo estoque. Em 2019 foi entregue 8,4 mil m² de novo estoque, neste caso um Retrofit.

Com base nas projeções acima, as composições dos estoques no Rio de Janeiro e região Centro no terceiro trimestre de 2019 serão as seguintes:

Estoque Futuro por Classe - Rio de Janeiro CBD (2020)
Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque Futuro por Classe - Centro (2020)
Fonte: Cushman & Wakefield



MINUTA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Devido à falta de entrega de novo estoque na região do Centro, a distribuição dos edifícios por classe não deve sofrer alteração.

Vacância

A vacância é a proporção de espaços vagos em relação ao total edificado, representando a oferta disponível em um dado mercado. Podemos considerar que uma taxa de vacância razoável para o tamanho do estoque do Rio de Janeiro esteja entre 9 e 12%, de modo que podemos afirmar que, atualmente, ocorre uma situação de excesso de oferta na maioria das regiões. Sendo assim, espera-se pressão sobre os valores de locação devido ao maior poder de negociação por parte dos futuros inquilinos.

No Rio de Janeiro, considerando a região CBD, o Centro atualmente é a terceira menor em relação a taxa de vacância, atingindo 19,2%, conforme mostra a tabela a seguir:

Região	Estoque (m²)	Total de Espaços Disponíveis (m²)	Taxa de Vacância
Porto	372.438,0	153.381,4	41,2%
Cidade Nova	406.305,0	133.281,1	32,8%
Centro	**4.079.343,8**	**783.000,3**	**19,2%**
Orla	627.892,7	105.670,7	16,8%
Zona Sul	360.498,0	18.951,8	5,3%
Total	5.846.477,5	1.194.285,4	20,4%

É possível observar que a vacância da região se encontra acima da taxa da Zona Sul e da Orla, apresentando a 3º vacância mais baixa da região CBD.

Flight to Quality / Flight to Price

Entregas recentes e de melhor qualidade no Rio de Janeiro promovem o movimento conhecido como "flight to quality / flight to price", o que significa a saída de inquilinos de edifícios antigos para edifícios novos. Todavia, o que se observa na prática é uma resistência acentuada dos mesmos em aceitar os valores esperados pelos proprietários em novos edifícios. Essa situação tem como consequência um aumento acentuado nas taxas de vacância e/ou a redução significativa nos valores locativos.

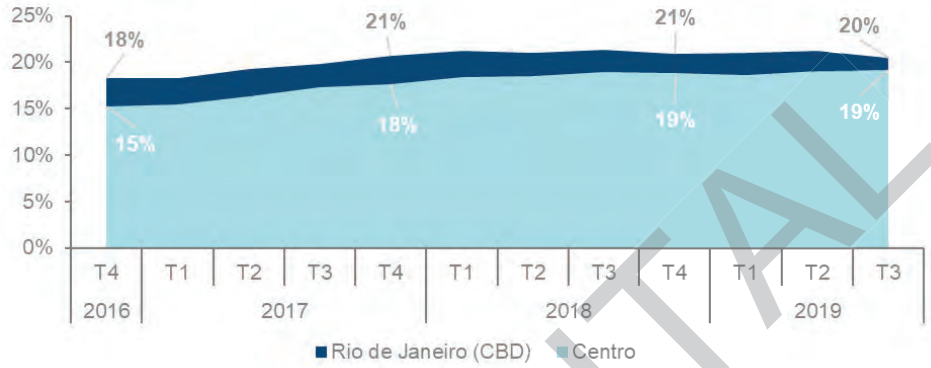
De maneira geral, há inquilinos que já estão trocando edifícios velhos por outros mais novos a um preço não tão mais elevado em comparação ao edifício que ocupam atualmente. A situação é reforçada quando a taxa de vacância é elevada, permitindo maior agressividade nas negociações dos valores de locação junto aos proprietários.

O gráfico a seguir mostra uma comparação da evolução da vacância do Rio de Janeiro e da região do Centro:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Vacância Rio de Janeiro - CBD x Centro (Todas as Classes)
Fonte: Cushman & Wakefield



Como podemos observar, a taxa de vacância da região do Centro apresentou um crescimento do último trimestre de 2016 ao quarto trimestre de 2018, quando registrou uma queda de 0,2p.p. em relação ao trimestre anterior. No segundo e terceiro trimestre deste ano a taxa voltou a sofrer aumentos, terminando o terceiro trimestre de 2019 com 19,2% de vacância. Já o mercado CBD, apresentou crescimento da taxa de vacância desde o primeiro trimestre de 2017 até o primeiro trimestre de 2018. A partir do segundo trimestre de 2018 até o momento atual a taxa de vacância oscilou entre pequenas quedas e leves crescimentos, terminando o trimestre em 20,4%, registrando uma redução de 0,8p.p. em relação ao trimestre anterior.

Este fato evidencia uma tendência que tem ocorrido nos mercados do Rio de Janeiro. Após alguns anos com o mercado imobiliário bem aquecido, a região passou a receber muitos empreendimentos novos, porém com a crise econômica que assolou o país recentemente, o mercado acabou não conseguindo absorver esses novos empreendimentos, causando aumentos constantes nos índices de vacância do estado. Além de não conseguir absorver as novas entregas, a crise no setor de óleo e gás, fez com que houvesse diversas desocupações, a região central foi umas das que mais sofreram com tal crise.

Absorção Líquida

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercados de escritórios. A comparação entre espaços entregues e absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de entregas é compatível com a demanda por esses espaços. Em mercados com excesso de oferta, como é a situação atual do Rio de Janeiro, o ritmo de absorção também ajuda a explicar eventuais desequilíbrios ou conjecturar sobre o ritmo de ocupação de espaços recém-entregues.

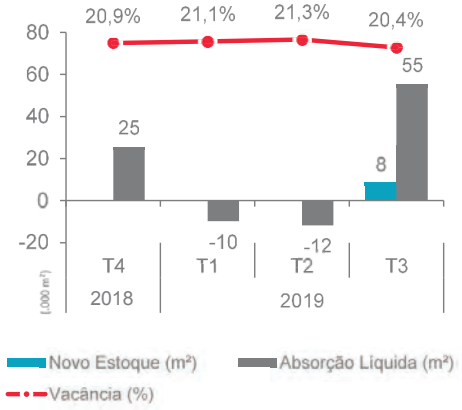
Mesmo assim, independentemente de o mercado ter obedecido ao seu ritmo de absorção tradicional, houve uma distorção no ritmo de entregas no início de 2017, que impactando vigorosamente na taxa de vacância.

Nos gráficos abaixo podemos observar a Absorção Líquida, Novo Estoque e Vacância para o Rio de Janeiro e região Centro:

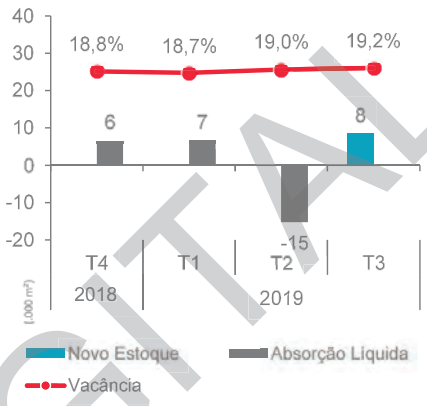
MADIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida x Vacância (%) - CBD RJ
Fonte: Cushman & Wakefield



Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida (m²) x Vacância (%) -Centro
Fonte: Cushman & Wakefield



Observa-se que a vacância apresentou uma queda no 3º trimestre de 2019, nas regiões CBD do Rio de Janeiro. Tal redução foi devido a absorção liquida positiva do trimestre atual (55,1 mil m²). Mesmo com a região do Centro apresentando leve queda na taxa de vacância, no último trimestre de 2018 e no primeiro de 2019, o segundo trimestre de 2019 não seguiu essa tendência e registrou uma absorção líquida negativa, refletindo em um aumento na taxa de vacância da região.

Já no terceiro trimestre, apesar da região do Centro apresentar uma absorção líquida próxima a zero, houve movimentações significativas na região. A saída de um grande player no edifício Ventura de aproximadamente 6 mil m² e a ocupação no mesmo edifício por outro player em metragem semelhante foram responsáveis pelo equilíbrio na absorção líquida. Esse movimento e a entrega de novos 8,4 mil m² resultaram no aumento de 0,2p.p. na taxa de vacância da região.

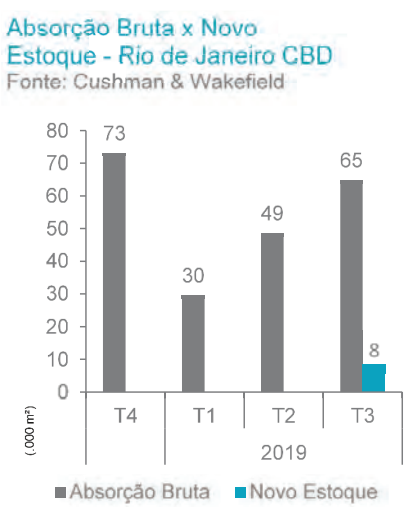
Absorção Bruta

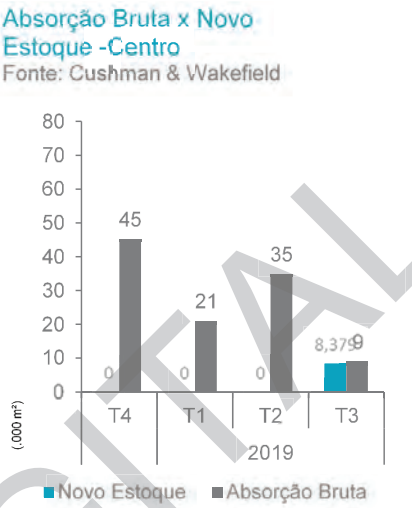
Como forma de separar a análise do mercado geral dos lançamentos, a Absorção Bruta, contabiliza apenas as novas locações. O resultado é que, em um cenário onde o flight to quality é uma tendência claramente identificada, esse indicador permite analisar detidamente o que ocorre com os imóveis recém-entregues.

Os gráficos a seguir mostram comparativo entre Absorção Bruta e Novo Estoque da cidade do Rio de Janeiro e região Centro:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C





No terceiro trimestre de 2019, a região recebeu a entrega de um novo estoque de 8,3 mil m², um Retrofit. Pode-se observar também que a absorção bruta na região CBD apresentou seu maior valor no quarto trimestre de 2018 com 73mil m².

A maior absorção bruta na região do Centro dentro do período analisado, está em linha com a região CBD, uma vez que também ocorreu no 4º trimestre de 2018 (45,5 mil m²). No terceiro trimestre de 2019, a absorção apresentada foi de 9 mil m², sendo responsável por 13,8% da absorção bruta da região CBD, enquanto no segundo trimestre, foi responsável por 71,8%.

Preços Pedidos

Com relação aos preços pedidos nos edifícios do Rio de Janeiro, também utilizamos todas as regiões CBD. Os valores a seguir são referentes ao 3º trimestre de 2019, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

Conforme podemos observar atualmente no Rio de Janeiro, as negociações entre proprietários e inquilinos têm ocorrido na ordem de 14 a 18% sobre o preço pedido. Essa elasticidade, novamente, reflete a posição favorável aos inquilinos tendo em vista a alta taxa de vacância geral do mercado.

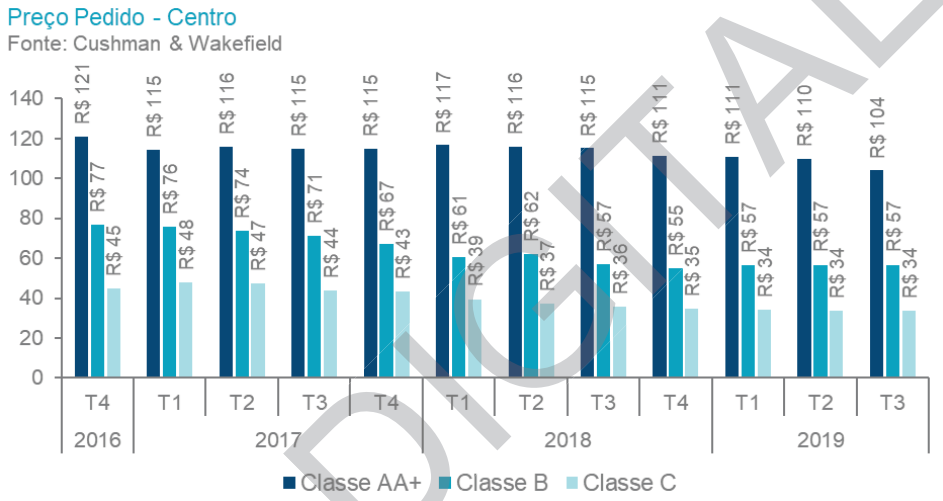
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Aumento no Preço Pedido

Devido às entregas, o Preço Pedido Médio tende a aumentar, apesar da grande oferta. Trata-se de uma observação importante pois, apesar de haver disponibilidade, essas ocorrem sobretudo nos novos edifícios, que possuem preços pedidos mais altos. Dessa forma, a média pode dar a impressão de um mercado em ascensão.

O gráfico a seguir mostra o histórico de preços pedidos médios na região Centro:



Analisando os anos de 2018 e 2019, o preço para Classe A e A+ passou por uma retração. No terceiro trimestre de 2019, o preço alcançou o valor de R$103,96, menor valor registrado em todo o período analisado, apresentando uma queda de aproximadamente 5,4% em relação ao trimestre anterior. Em relação a Classe B, o ano de 2018 apresentou oscilações, variando entre R$62,00 e R$55,00. Já no ano de 2019, o preço se manteve o estável registrando um ligeiro aumento de R$0,09, chegando a R$56,62.

Para a classe C, o mercado da região iniciou o ano de 2017 com o maior preço observado no período, R$ 47,79, e teve o menor preço observado no trimestre atual, R$ 33,70, registrando uma variação de -29,5%

Conclusão

De maneira geral, diante ao excesso de oferta e a deterioração dos indicadores macroeconômicos, a solução encontrada pelo mercado de escritórios para se manter competitivo foi a diminuição do preço pedido de locação e novos estoques.

A cidade do Rio de Janeiro segue uma tendência bastante comum entre as capitais brasileiras, isto é, sofre com um aumento da taxa de vacância devido ao alto número de absorções líquidas negativas. Em contrapartida, a taxa de vacância do mercado CBD apresentou uma pequena queda em relação ao trimestre anterior, o que pode ser explicado pela absorção líquida positiva de aproximadamente 55 mil m² no trimestre, fato muito relevante para a cidade, maior valor observado em mais de cinco anos. Apesar disso, as entregas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

por não terem sido absorvidas, fizeram com que a vacância na região continuasse alta, pressionando os proprietários da região a baixarem os preços pedidos.

Avaliando um período de 10 anos, a partir de 2008, é possível observar que o mercado CBD do Rio de Janeiro entregou, em média, 136,2 mil m² de novos espaços por ano, enquanto a região do Centro, uma das principais da cidade, entregou em média 82,6 mil m², responsável por 60,6% da média do mercado geral. Os anos em que a região recebeu o maior número de entregas foram em 2011 e 2016.

Mesmo registrando um acréscimo na taxa de vacância, a região possui a terceira menor considerando o mercado CBD do Rio de Janeiro (19,2%), ficando atrás apenas da Zona Sul e da Orla. Sem previsão de entrega de novo estoque para os próximos anos, a vacância da região deve oscilar dependendo somente das movimentações do mercado, sendo pressionada para baixo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Análise da Propriedade

Descrição da propriedade

O Imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 889,00 m²;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
  - Avenida Presidente Wilson
- Acesso: através das avenidas Beira Mar, Infante Dom Henrique, General Justo and Rio Branco. O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada.
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Potencial de aproveitamento do terreno: O potencial de aproveitamento do terreno é bom se comparado com outros imóveis da vizinhança;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - Tv a cabo

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Obs.: A área do terreno foi fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos

VIA

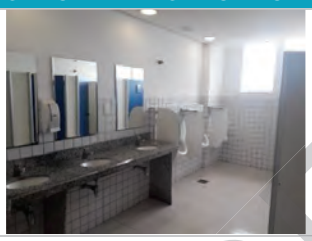
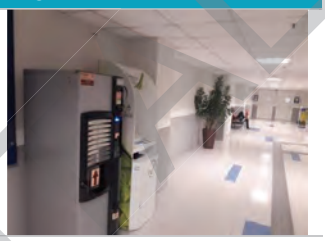
DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Construções e benfeitorias

Conforme observado durante a vistoria, a propriedade em análise corresponde a edifício comercial composto por subsolo, térreo e 11 pavimentos-tipo.

O edifício Standard Building é classificado como escritório (prédio), monousuário e não possui vagas de estacionamento.

STANDARD BUILDING – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Subsolo	Área técnica
	Térreo	Recepção, controle de acesso, lounge, loja e livraria
	Pavimento tipo	2º ao 11º pavimento - pavimentos-tipo composto por salas de aula, salas de reunião, auditório, escadas de circulação e sanitários
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Alvenaria	
Acesso de Pedestres	Vidro e Metal	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Laje plana com impermeabilização	
Circulação Vertical	4 elevadores e escadas de emergência	
Ar Condicionado	Tipo: Split e DRF	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Detector de fumaça, sprinklers, sistema de hidrante e extintores de incêndio	
Segurança Patrimonial	CFTV interno e externo e controle de acesso	
Est. de Conservação	Entre novo e regular	
Idade Aparente	10 anos	
Vida Útil Estimada	60 anos	
Vida Remanescente:	50 anos	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS	
ITENS	CARACTERÍSTICAS
Pisos	Porcelanato, madeira e carpete
Paredes	Pintura
Forros	Gesso e forro modular

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área bruta locável total do quadro de áreas, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS	
PAVIMENTO	ÁREA BOMA (M²)
Total	8.340,94

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

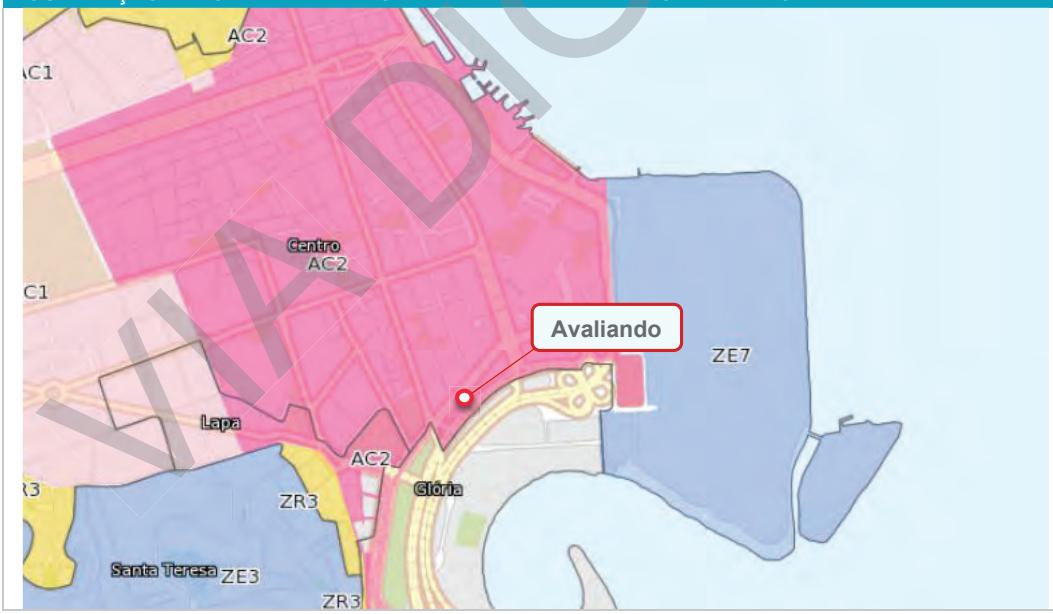
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

Zoneamento

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Rio De Janeiro é determinada pela Lei nº 111/2011.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de AC2 (Área Central 2), conforme demonstrado no mapa abaixo.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Secretaria de Urbanismo do Rio de Janeiro

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à AC2 (Área Central 2)

Com base nas informações recebidas e as levantadas em pesquisa informal junto ao órgão responsável pelo zoneamento do município apresentamos um resumo das normas de zoneamento relacionadas ao imóvel em estudo.

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento	Rio de Janeiro
Lei atual	Lei nº 111/2011
Uso atual do imóvel	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento	AC2 (Área Central 2)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Altura máxima permitida	17 metros
Coeficiente de aproveitamento básico	construção não pode exceder 1,0 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	construção não pode exceder 15,0 vezes a área do terreno

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo está com Uso em não conformidade.

Conclusão

Após considerar todas as características físicas da propriedade em estudo em comparação com outras do mercado, concluímos que a propriedade em estudo pode ser considerada adequada ao mercado em que está inserida.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto." (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização." (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis." (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos." (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado para determinação do valor de mercado para venda. A partir do valor de mercado para venda, foi determinado o valor para liquidação forçada.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de escritório no Rio de Janeiro e na Região do Centro.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS			Obs.:
Data de Início do Fluxo:	Dez-19		Data de contratação do trabalho foi considerada como data base para o fluxo.
Data Final do Fluxo:	Nov-29		
Período do Fluxo:	10	Anos	
Crescimento Real no Aluguel de Mercado:	2,00%	Ao ano	
Crescimento Real no Aluguel de Contrato:	0,00%	Ao ano	
Inflação nas Receitas:	Não considerado		
Inflação nas Despesas:	Não considerado		

PREMISSAS DE NOVOS CONTRATOS			Obs.:
Tipo do contrato:	Típico		
Prazo do Contrato:	Não considerado		Edifício encontra-se locado
Velocidade de Absorção:	Não considerado		Edifício encontra-se locado
Carência:	Não considerado		Edifício encontra-se locado
Desconto na Locação:	Não considerado		Edifício encontra-se locado
Período de Desconto:	Não considerado		Edifício encontra-se locado
Comissão de Locação:	Não considerado		Edifício encontra-se locado
Valor de Locação (Mercado):	Não considerado		Edifício encontra-se locado

RENT ROLL

Unidade	Locatário	Área (m²)	Início	Término	Aluguel Vigente (R$/m²)	Informações adicionais
Prédio Inteiro	IBMEC	8.340,94	Fev-07	Jun-32	92,68	Até Jul-22: R$ 104,86
Área BOMA (m²)		8.340,94				
Receita Bruta Potencial 1º mês:		R$ 874.630,96				
Receita Bruta Potencial 1º ano:		R$ 10.495.571,62				
PIS/COFINS		Não considerado			Fundos de investimento imobiliários são isentos de tributação.	
Vacância Estrutural		Não considerado				
Inadimplência:		0,00%	Ao ano		Sobre a receita base de locação. Essa é uma premissa relacionada a contingências eventuais.	

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO			Obs.:
Premissas de Mercado			
Probabilidade de Renovação:	80,0%		Consideramos que o contrato tem 80% de chance de renovação
Aluguel de Mercado	61,79	R$/m²	Valor de Locação determinado pelo Comparativo Direto de Dados de Mercado para Locação
Aluguel da Renovação (escritórios):	Valor calculado com base no último aluguel e aluguel de mercado, ponderada pela probabilidade de renovação.		
Prazo do novo contrato:	5	Anos	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Meses Vagos:	6	Meses	No momento em que ocorre a renovação do contrato, consideramos um cenário de mercado para reabsorção de espaços, ponderado pela probabilidade de renovação
Carência:	3	Meses	De acordo com análise da conjuntura de mercado atual na região, consideramos que, após o término dos contratos atuais, um prazo de carência dos escritórios, ponderado pela probabilidade de renovação
Comissão de Locação na Renovação:	1	Aluguel	Cobrado no primeiro mês, em caso de nova locação

DESPESAS			Obs.:
IPTU:	Isento	P/m² BOMA	Conforme informação fornecida pelo cliente
Taxa de Lixo	0,11	P/m² BOMA	Conforme informação fornecida pelo cliente
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,0%		
CAPEX:	Não considerado		Conforme informação fornecida pelo cliente
Seguro:	Não considerado		Conforme informação fornecida pelo cliente
Taxa Administração:	Não considerado		Conforme informação fornecida pelo cliente

RECEITA EXTRA			Obs.:
Receita Extra	Não possui		Conforme informação fornecida pelo cliente

PREMISSAS FINANCEIRAS			Obs.:
Taxa de Desconto:	8,50%	Ao ano	
	0,68%	Ao mês	
Método de Desconto:	Mensal		
Taxa de Capitalização:	8,00%	Ao ano	
	0,64%	Ao mês	
Vacância Estabilizada - Perpetuidade:	0,00%		
Ano de Capitalização:	11º	Ano	
Comissão de venda na perpetuidade:	1,50%		

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Deste modo, estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento 8,50% ao ano.

Taxa de Capitalização ("Cap Rate")

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Fluxo de caixa descontado

CRONOGRAMA PARA PERSPECTIVA DO FLUXO DE CAIXA											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Considerando o Final do Ano	nov-2020	nov-2021	nov-2022	nov-2023	nov-2024	nov-2025	nov-2026	nov-2027	nov-2028	nov-2029	nov-2030
RECEITAS DE LOCAÇÃO											
Receita Base de Locação	10.495.572,00	10.495.572,00	9.987.608,00	9.276.460,00	9.276.460,00	9.276.460,00	9.276.460,00	9.276.460,00	9.276.460,00	9.276.460,00	9.276.460,00
Receita Base Programada	10.495.572,00	10.495.572,00	9.987.608,00	9.276.460,00	9.276.460,00	9.276.460,00	9.276.460,00	9.276.460,00	9.276.460,00	9.276.460,00	9.276.460,00
Total da Receita de Locação	**10.495.572,00**	**10.495.572,00**	**9.987.608,00**	**9.276.460,00**	**9.276.460,00**	**9.276.460,00**	**9.276.460,00**	**9.276.460,00**	**9.276.460,00**	**9.276.460,00**	**9.276.460,00**
OUTRAS RECEITAS DOS INQUILINOS											
Total de Receitas de Reembolso de Despesas	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	**11.010,00**	**11.010,00**	**11.010,00**	**11.010,00**	**11.010,00**	**11.010,00**	**11.010,00**	**11.010,00**	**11.010,00**	**11.010,00**	**11.010,00**
TOTAL DE RECEITAS	**10.506.582,00**	**10.506.582,00**	**9.998.618,00**	**9.287.470,00**	**9.287.470,00**	**9.287.470,00**	**9.287.470,00**	**9.287.470,00**	**9.287.470,00**	**9.287.470,00**	**9.287.470,00**
RECEITA BRUTA POTENCIAL	10.506.582,00	10.506.582,00	9.998.618,00	9.287.470,00	9.287.470,00	9.287.470,00	9.287.470,00	9.287.470,00	9.287.470,00	9.287.470,00	9.287.470,00
RECEITA BRUTA EFETIVA	10.506.582,00	10.506.582,00	9.998.618,00	9.287.470,00	9.287.470,00	9.287.470,00	9.287.470,00	9.287.470,00	9.287.470,00	9.287.470,00	9.287.470,00
DESPESAS OPERACIONAIS											
IPTU	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00
Total de Despesas Operacionais	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00	11.010,00
RENDIMENTO OPERACIONAL LÍQUIDO	10.495.572,00	10.495.572,00	9.987.608,00	9.276.460,00	9.276.460,00	9.276.460,00	9.276.460,00	9.276.460,00	9.276.460,00	9.276.460,00	9.276.460,00
DESPESAS DE CAPITAL											
FRA	104.956,00	104.956,00	99.876,00	92.765,00	92.765,00	92.765,00	92.765,00	92.765,00	92.765,00	92.765,00	92.765,00
Total de Despesas de Capital	104.956,00	104.956,00	99.876,00	92.765,00	92.765,00	92.765,00	92.765,00	92.765,00	92.765,00	92.765,00	92.765,00
TOTAL DE CUSTOS COM LOCAÇÃO E RESERVAS	104.956,00	104.956,00	99.876,00	92.765,00	92.765,00	92.765,00	92.765,00	92.765,00	92.765,00	92.765,00	92.765,00
FLUXO DE CAIXA	**10.390.616,00**	**10.390.616,00**	**9.887.732,00**	**9.183.695,00**	**9.183.695,00**	**9.183.695,00**	**9.183.695,00**	**9.183.695,00**	**9.183.695,00**	**9.183.695,00**	**9.183.695,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

QUADRO DE ÁREAS	ÁREA TOTAL (M²)
Área BOMA	8.340,94

RESULTADOS	
VPL Final	R$ 115.888.331,00
VPL por m² de Área BOMA	R$ 13.893,92

Análise de desvios para alterações no cenário esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização na exaustão (Yield), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

CAP RATE (%) \ TAXA DE DESCONTO (%)	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%
7,50%	131.345.477,15	127.123.221,26	123.428.747,42	120.168.917,50	117.271.290,53
8,00%	127.131.963,26	123.101.159,66	119.574.206,57	116.462.189,08	113.695.950,96
8,50%	123.104.938,57	119.256.081,26	115.888.331,17	112.916.786,92	110.275.413,91
9,00%	119.254.917,04	115.579.012,60	112.362.596,27	109.524.581,80	107.001.901,95
9,50%	115.572.945,22	112.061.482,99	108.988.953,59	106.277.898,20	103.868.070,86

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator – frente praia: Fator que leva em consideração a existência e/ou tamanho (metragem) que o imóvel possui com frente para a praia/lagoa, agregada a sua utilização para os fins que são permitidos conforme zoneamento.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator vagas: Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para escritórios na região.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO											
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (m²)	Nº DE VAGAS	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA BRUTA LOCÁVEL)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Standard Building - Avenida Presidente Wilson, 118 Rio de Janeiro / RJ - 20030-020 - Brasil	Escritório (prédio)	8.340,94	0	Avaliando	-	-	dez-19			
COMPARATIVOS											
1	Lavradio 162 - Rua do Lavradio, 162 Centro - Rio de Janeiro/RJ	Escritório (prédio)	7.614,90	42	Oferta	571.117,50	75,00	set-19	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson	(11) 5501-5464
2	Dom Gerardo 40 - Rua Dom Gerardo 40, Centro - Rio de Janeiro/RJ	Escritório (prédio)	6.822,42	72	Oferta	463.924,56	68,00	set-19	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson	(11) 5501-5464
3	Centro Empresarial Europa - Rua Riachuelo 359, Centro - Rio de Janeiro/RJ	Escritório (prédio)	8.037,32	90	Oferta	436.002,24	54,25	set-19	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson	(11) 5501-5464
4	Vargas 844 - Avenida Presidente Vargas 844, Centro - Rio de Janeiro/RJ	Escritório (prédio)	9.144,46	0	Oferta	457.223,00	50,00	set-19	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson	(11) 5501-5464
5	BVEP Nigri Plaza - Rua do Passeio 78, Centro - Rio de Janeiro/RJ	Escritórios (Andar Corrido)	10.923,87	0	Oferta	877.186,76	80,30	set-19	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson	(11) 5501-5464
6	Passeio 56 - Rua do Passeio 56, Centro - Rio de Janeiro/RJ	Escritórios (Andar Corrido)	3.429,40	0	Oferta	178.328,80	52,00	set-19	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson	(11) 5501-5464

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	FRENTE\VISTA PARA PRAIA	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
COMPARATIVOS								
1	0,90	0,95 Superior	0,95 Superior	0,96 Superior	1,13 Inferior	1,10 Inferior	72,98	72,98
2	0,90	1,06 Inferior	0,96 Superior	0,91 Superior	1,06 Inferior	1,10 Inferior	66,65	66,65
3	0,90	0,95 Superior	0,96 Superior	0,89 Superior	1,29 Inferior	1,10 Inferior	57,43	57,43
4	0,90	0,95 Superior	0,96 Superior	1,00 Similar	1,06 Inferior	1,10 Inferior	47,83	47,83
5	0,90	0,95 Superior	0,94 Superior	1,00 Similar	1,00 Similar	1,05 Inferior	67,39	67,39
6	0,90	1,06 Inferior	1,14 Inferior	1,00 Similar	1,00 Similar	1,05 Inferior	58,47	58,47
						Média	**61,79**	**61,79**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Standard Building

Unitário Médio das Amostras (R$/m²) - 63,26

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior(30%)	80,33
Limite inferior (30%)	43,26
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	6
Unitário médio homogeneizado (R$/ m²)	**61,79**

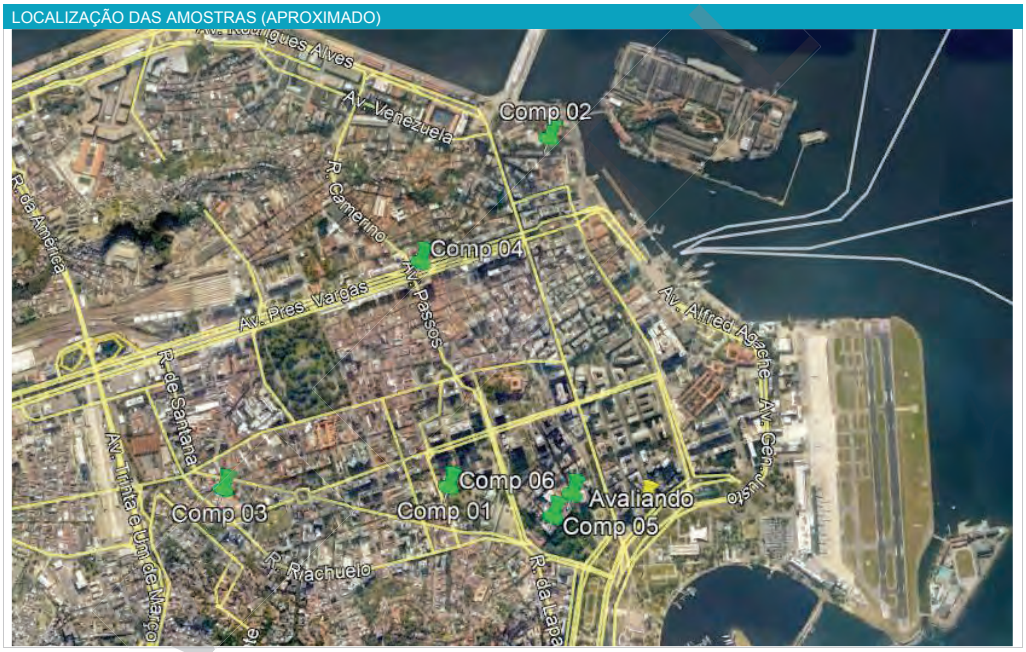
SANEAMENTO	
Limite Superior	67,22
Limite Inferior	56,37
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	18%
Desvio Padrão	9,00
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,15
Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**61,79**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**515.418,76**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Análise das amostras

Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua do Lavradio, 162 Centro - Rio de Janeiro/RJ, edifício Lavradio 162, possui 7.614,90 m² de área bruta locável total e 42 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 75,00 /m² de área bruta locável.

Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua Dom Gerardo 40, Centro - Rio de Janeiro/RJ, edifício Dom Gerardo 40, possui 6.822,42 m² de área bruta locável total e 72 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 68,00 /m² de área bruta locável.

Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Riachuelo 359, Centro - Rio de Janeiro/RJ, edifício Centro Empresarial Europa, possui 8.037,32 m² de área bruta locável total e 90 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 54,25 /m² de área bruta locável.

CÓPIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

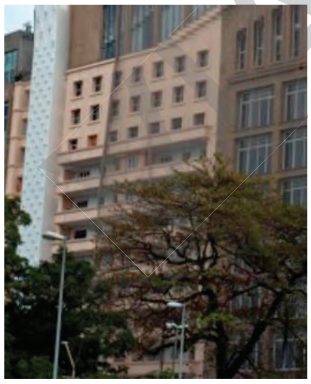
Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Vargas 844, Centro - Rio de Janeiro/RJ, edifício Vargas 844, possui 9.144,46 m² de área bruta locável total e sem vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 50,00 /m² de área bruta locável.

.

Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua do Passeio 78, Centro - Rio de Janeiro/RJ, edifício BVEP Nigri Plaza, possui 10.923,87 m² de área bruta locável total e 0 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 80,30 /m² de área bruta locável.



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rua do Passeio 56, Centro - Rio de Janeiro/RJ, edifício Passeio 56, possui 3.429,40 m² de área bruta locável total e 0 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 52,00 /m² de área bruta locável.

CÓPIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R$ 50,00 /m² a R$ 80,30 /m², de área bruta locável. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 3.429,40 m² a 10.923,87 m² de área bruta locável. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
	Standard Building
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área bruta locável)	61,79
Área bruta locável (m²)	8.340,94
Valor de Mercado para Locação (R$)	**515.000,00**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Valor de liquidação forçada

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte formula:

$$\frac{VA}{(i+1)^{n/12}} = VL$$

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 36 meses para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 9,50%, com base no que se pratica no mercado.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Área (m²)	8.340,94
Valor de mercado para venda (R$)	115.888.331,00
Período de exposição (anos)	3 anos
Desconto (% a.a)	9,50%
Valor Unitário (R$/m²)	10.582,36
Valor de liquidação forçada (R$)	**88.267.000,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas "Premissas e Disclaimers" e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 31 de dezembro de 2019, em:

STANDARD BUILDING

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 115.888.000,00 (Cento e Quinze Milhões Oitocentos e Oitenta E Oito Mil Reais)

Valor Unitário BOMA R$/m² 13.893,92

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R$ 88.267.000,00 (Oitenta e Oito Milhões Duzentos e Sessenta e Sete Mil Reais)

Valor Unitário BOMA R$/m² 10.582,36

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			**9**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança		17,55%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Premissas e “disclaimers”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Preliminar De Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Preliminar De Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Rodrigo da Silva e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

Thamires Angelin
Consultora - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Erick Hurpia
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva
Gerente - Escritório e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América Do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

Anexo C: Relatórios de alterações

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRICAO
3.153.807-7

NOME DO PROPRIETÁRIO							
AUTONOMY INVESTIMENTOS LTDA							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE							
AVN PRES WILSON 00118							
COMPLEMENTO							CEP
SAL 1001 RA: 02 BAIRRO: CENTRO UF: RJ							**20030-020**
INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	TRECHO	BAIRRO	RF	TRIBUTO	CONDIÇÃO	PATRIMÔNIO
3.153.807-7	**06217-4**	**001**	**005**	**C**	**NAO RESIDENC.**	*********	**PARTICULAR**
SITUAÇÃO		TIPOLOGIA			UTILIZAÇÃO		POSIÇÃO
TRES FRENTES		**SALA**			**NAO RESIDENCIA**		**FRENTE**

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

101IPTU INT HIST/CULTUR-RES 1,00000
***IPTU - COBRANCA SUSPENSA TEMPORARIAMENTE ISENCAO SOB CONDICAO RESOLUTORIA**

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2019	Nº DA GUIA
	00

TERRITORIAL

ÁREA DO TERRENO	TESTADA REAL	TESTADA FICTÍCIA	FRAÇÃO	Vo (R$)
889	**41,0**	*	**0,1160700**	**187.234,85**

PREDIAL

ÁREA EDIFICADA	IDADE	F.IDADE	F.POSIÇÃO	F.TIPOLOGIA	FRAÇÃO	Vap/Vca/Vlj/Vsc (R$)
9603	**1964**	**0,70**	**1,00**	**1,00**	**0,1160700**	**2.280,50**
VALOR VENAL (R$)	ALÍQUOTA	IPTU CALCULADO(R$)		DESCONTO (R$)		IPTU A PAGAR (R$)
1.779.324,00	**0,0250**	**44.483,00**		*		**44.483,00**
TCL (R$)	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS	Nº COTAS		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO		
104,00	**104,00**	**10**		**3107315380774**		

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

INSCRICAO
3.153.807-7

GUIA 00
IPTU 2019

COTA ÚNICA

DESCONTO: **7 %**
VENCIMENTO: **07/02/2019**
VALOR C/ DESCONTO (R$): **96,72**

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IPTU 2019
COTA ÚNICA
GUIA 00

INSCRICAO
3.153.807-7

VALOR A PAGAR EM R$
96,72

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA CREDENCIADA EM TERRITÓRIO NACIONAL

81610000000-8 96723659201-0 90207310190-6 00031538071-7

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR

VIA DIGITAL

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRICAO
3.153.806-9

NOME DO PROPRIETÁRIO							
AUTONOMY INVESTIMENTOS LTDA							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE							
AVN PRES WILSON 00118							
COMPLEMENTO							CEP
SAL 901 RA: 02 BAIRRO: CENTRO UF: RJ							**20030-020**
INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	TRECHO	BAIRRO	RF	TRIBUTO	CONDIÇÃO	PATRIMÔNIO
3.153.806-9	**06217-4**	**001**	**005**	**C**	**NAO RESIDENC.**	*********	**PARTICULAR**
SITUAÇÃO		TIPOLOGIA			UTILIZAÇÃO		POSIÇÃO
TRES FRENTES		**SALA**			**NAO RESIDENCIA**		**FRENTE**

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

101IPTU INT HIST/CULTUR-RES 1,00000
***IPTU - COBRANCA SUSPENSA TEMPORARIAMENTE ISENCAO SOB CONDICAO RESOLUTORIA**

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2019	Nº DA GUIA
	00

TERRITORIAL

ÁREA DO TERRENO	TESTADA REAL	TESTADA FICTÍCIA	FRAÇÃO	Vo (R$)
889	**41,0**	*	**0,1040300**	**187.234,85**

PREDIAL

ÁREA EDIFICADA	IDADE	F.IDADE	F.POSIÇÃO	F.TIPOLOGIA	FRAÇÃO	Vap/Vca/Vlj/Vsc (R$)
9603	**1964**	**0,70**	**1,00**	**1,00**	**0,1040300**	**2.280,50**
VALOR VENAL (R$)	ALÍQUOTA	IPTU CALCULADO(R$)		DESCONTO (R$)		IPTU A PAGAR (R$)
1.594.754,00	**0,0250**	**39.869,00**		*		**39.869,00**
TCL (R$)	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS	Nº COTAS		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO		
93,00	**93,00**	**10**		**3107315380691**		

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

INSCRICAO
3.153.806-9

GUIA 00
IPTU 2019

COTA ÚNICA

DESCONTO: **7 %**
VENCIMENTO: **07/02/2019**
VALOR C/ DESCONTO (R$): **86,49**

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IPTU 2019
COTA ÚNICA
GUIA 00

INSCRICAO
3.153.806-9

VALOR A PAGAR EM R$
86,49

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA CREDENCIADA EM TERRITÓRIO NACIONAL

81640000000-5 86493659201-2 90207310190-6 00031538061-8

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRICAO
3.153.443-1

NOME DO PROPRIETÁRIO							
AUTONOMY INVESTIMENTOS LTDA							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE							
AVN PRES WILSON 00118							
COMPLEMENTO							CEP
SAL 801 RA: 02 BAIRRO: CENTRO UF: RJ							**20030-020**
INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	TRECHO	BAIRRO	RF	TRIBUTO	CONDIÇÃO	PATRIMÔNIO
3.153.443-1	**06217-4**	**001**	**005**	**C**	**NAO RESIDENC.**	*********	**PARTICULAR**
SITUAÇÃO		TIPOLOGIA			UTILIZAÇÃO		POSIÇÃO
TRES FRENTES		**SALA**			**NAO RESIDENCIA**		**FRENTE**

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

101IPTU INT HIST/CULTUR-RES 1,00000
***IPTU - COBRANCA SUSPENSA TEMPORARIAMENTE ISENCAO SOB CONDICAO RESOLUTORIA**

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2019	Nº DA GUIA
	00

TERRITORIAL

ÁREA DO TERRENO	TESTADA REAL	TESTADA FICTÍCIA	FRAÇÃO	Vo (R$)
889	**41,0**	*	**0,1028100**	**187.234,85**

PREDIAL

ÁREA EDIFICADA	IDADE	F.IDADE	F.POSIÇÃO	F.TIPOLOGIA	FRAÇÃO	Vap/Vca/Vlj/Vsc (R$)
9603	**1964**	**0,70**	**1,00**	**1,00**	**0,1028100**	**2.280,50**
VALOR VENAL (R$)	ALÍQUOTA	IPTU CALCULADO(R$)		DESCONTO (R$)		IPTU A PAGAR (R$)
1.576.051,00	**0,0250**	**39.401,00**		*		**39.401,00**
TCL (R$)	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS	Nº COTAS		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO		
92,00	**92,00**	**10**		**3107315344317**		

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

INSCRICAO
3.153.443-1

GUIA 00
IPTU 2019

COTA ÚNICA

DESCONTO: **7 %**

VENCIMENTO: **07/02/2019**

VALOR C/ DESCONTO (R$): **85,56**

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IPTU 2019
COTA ÚNICA
GUIA 00

INSCRICAO
3.153.443-1

VALOR A PAGAR EM R$
85,56

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA CREDENCIADA EM TERRITÓRIO NACIONAL

81640000000-5 85563659201-3 90207310190-6 00031534431-7

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRICAO
3.153.442-3

NOME DO PROPRIETÁRIO							
AUTONOMY INVESTIMENTOS LTDA							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE							
AVN PRES WILSON 00118							
COMPLEMENTO							CEP
SAL 701 RA: 02 BAIRRO: CENTRO UF: RJ							**20030-020**
INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	TRECHO	BAIRRO	RF	TRIBUTO	CONDIÇÃO	PATRIMÔNIO
3.153.442-3	**06217-4**	**001**	**005**	**C**	**NAO RESIDENC.**	*********	**PARTICULAR**
SITUAÇÃO		TIPOLOGIA			UTILIZAÇÃO		POSIÇÃO
TRES FRENTES		**SALA**			**NAO RESIDENCIA**		**FRENTE**

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

101IPTU INT HIST/CULTUR-RES 1,00000
***IPTU - COBRANCA SUSPENSA TEMPORARIAMENTE ISENCAO SOB CONDICAO RESOLUTORIA**

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2019	Nº DA GUIA
	00

TERRITORIAL

ÁREA DO TERRENO	TESTADA REAL	TESTADA FICTÍCIA	FRAÇÃO	Vo (R$)
889	**41,0**	*	**0,1028100**	**187.234,85**

PREDIAL

ÁREA EDIFICADA	IDADE	F.IDADE	F.POSIÇÃO	F.TIPOLOGIA	FRAÇÃO	Vap/Vca/Vlj/Vsc (R$)
9603	**1964**	**0,70**	**1,00**	**1,00**	**0,1028100**	**2.280,50**
VALOR VENAL (R$)	ALÍQUOTA	IPTU CALCULADO(R$)		DESCONTO (R$)		IPTU A PAGAR (R$)
1.576.051,00	**0,0250**	**39.401,00**		*		**39.401,00**
TCL (R$)	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS	Nº COTAS		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO		
92,00	**92,00**	**10**		**3107315344234**		

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

INSCRICAO
3.153.442-3

GUIA 00
IPTU 2019

COTA ÚNICA

DESCONTO: **7 %**

VENCIMENTO: **07/02/2019**

VALOR C/ DESCONTO (R$): **85,56**

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IPTU 2019
COTA ÚNICA
GUIA 00

INSCRICAO
3.153.442-3

VALOR A PAGAR EM R$
85,56

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA CREDENCIADA EM TERRITÓRIO NACIONAL

81650000000-4 85563659201-3 90207310190-6 00031534421-8

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRICAO
3.153.441-5

NOME DO PROPRIETÁRIO							
AUTONOMY INVESTIMENTOS LTDA							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE							
AVN PRES WILSON 00118							
COMPLEMENTO							CEP
SAL 601 RA: 02 BAIRRO: CENTRO UF: RJ							**20030-020**
INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	TRECHO	BAIRRO	RF	TRIBUTO	CONDIÇÃO	PATRIMÔNIO
3.153.441-5	**06217-4**	**001**	**005**	**C**	**NAO RESIDENC.**	*********	**PARTICULAR**
SITUAÇÃO		TIPOLOGIA			UTILIZAÇÃO		POSIÇÃO
TRES FRENTES		**SALA**			**NAO RESIDENCIA**		**FRENTE**

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

101IPTU INT HIST/CULTUR-RES 1,00000
***IPTU - COBRANCA SUSPENSA TEMPORARIAMENTE ISENCAO SOB CONDICAO RESOLUTORIA**

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2019	Nº DA GUIA
	00

TERRITORIAL

ÁREA DO TERRENO	TESTADA REAL	TESTADA FICTÍCIA	FRAÇÃO	Vo (R$)
889	**41,0**	*	**0,1028100**	**187.234,85**

PREDIAL

ÁREA EDIFICADA	IDADE	F.IDADE	F.POSIÇÃO	F.TIPOLOGIA	FRAÇÃO	Vap/Vca/Vlj/Vsc (R$)
9603	**1964**	**0,70**	**1,00**	**1,00**	**0,1028100**	**2.280,50**
VALOR VENAL (R$)	ALÍQUOTA	IPTU CALCULADO(R$)		DESCONTO (R$)		IPTU A PAGAR (R$)
1.576.051,00	**0,0250**	**39.401,00**		*		**39.401,00**
TCL (R$)	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS	Nº COTAS		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO		
92,00	**92,00**	**10**		**3107315344150**		

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

INSCRICAO
3.153.441-5

GUIA 00
IPTU 2019

COTA ÚNICA

DESCONTO: **7 %**

VENCIMENTO: **07/02/2019**

VALOR C/ DESCONTO (R$): **85,56**

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IPTU 2019
COTA ÚNICA
GUIA 00

INSCRICAO
3.153.441-5

VALOR A PAGAR EM R$
85,56

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA CREDENCIADA EM TERRITÓRIO NACIONAL

81660000000-3 85563659201-3 90207310190-6 00031534411-9

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRICAO **3.153.440-7**

NOME DO PROPRIETÁRIO: **AUTONOMY INVESTIMENTOS LTDA**

ENDEREÇO DA PROPRIEDADE: **AVN PRES WILSON 00118**

COMPLEMENTO: **SAL 501 RA: 02 BAIRRO: CENTRO UF: RJ** — CEP: **20030-020**

INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	TRECHO	BAIRRO	RF	TRIBUTO	CONDIÇÃO	PATRIMÔNIO
3.153.440-7	06217-4	001	005	C	NAO RESIDENC.	*********	PARTICULAR

SITUAÇÃO	TIPOLOGIA	UTILIZAÇÃO	POSIÇÃO
TRES FRENTES	SALA	NAO RESIDENCIA	FRENTE

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

101IPTU INT HIST/CULTUR-RES 1,00000
***IPTU - COBRANCA SUSPENSA TEMPORARIAMENTE ISENCAO SOB CONDICAO RESOLUTORIA**

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2019 — Nº DA GUIA: **00**

TERRITORIAL

ÁREA DO TERRENO	TESTADA REAL	TESTADA FICTÍCIA	FRAÇÃO	Vo (R$)
889	41,0	*	0,1028100	187.234,85

PREDIAL

ÁREA EDIFICADA	IDADE	F.IDADE	F.POSIÇÃO	F.TIPOLOGIA	FRAÇÃO	Vap/Vca/Vlj/Vsc (R$)
9603	1964	0,70	1,00	1,00	0,1028100	2.280,50

VALOR VENAL (R$)	ALÍQUOTA	IPTU CALCULADO(R$)	DESCONTO (R$)	IPTU A PAGAR (R$)
1.576.051,00	0,0250	39.401,00	*	39.401,00

TCL (R$)	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS	Nº COTAS	CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
92,00	92,00	10	3107315344077

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

INSCRICAO **3.153.440-7**

GUIA 00
IPTU 2019

COTA ÚNICA

DESCONTO: **7 %**

VENCIMENTO: **07/02/2019**

VALOR C/ DESCONTO (R$): **85,56**

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IPTU 2019
COTA ÚNICA
GUIA 00

INSCRICAO **3.153.440-7**

VALOR A PAGAR EM R$ **85,56**

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA CREDENCIADA EM TERRITÓRIO NACIONAL

81670000000-2 85563659201-3 90207310190-6 00031534401-0

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRICAO
3.153.439-9

NOME DO PROPRIETÁRIO							
AUTONOMY INVESTIMENTOS LTDA							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE							
AVN PRES WILSON 00118							
COMPLEMENTO							CEP
SAL 401 RA: 02 BAIRRO: CENTRO UF: RJ							**20030-020**
INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	TRECHO	BAIRRO	RF	TRIBUTO	CONDIÇÃO	PATRIMÔNIO
3.153.439-9	**06217-4**	**001**	**005**	**C**	**NAO RESIDENC.**	*********	**PARTICULAR**
SITUAÇÃO		TIPOLOGIA			UTILIZAÇÃO		POSIÇÃO
TRES FRENTES		**SALA**			**NAO RESIDENCIA**		**FRENTE**

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

101IPTU INT HIST/CULTUR-RES 1,00000
***IPTU - COBRANCA SUSPENSA TEMPORARIAMENTE ISENCAO SOB CONDICAO RESOLUTORIA**

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2019	Nº DA GUIA
	00

TERRITORIAL

ÁREA DO TERRENO	TESTADA REAL	TESTADA FICTÍCIA	FRAÇÃO	Vo (R$)
889	**41,0**	*	**0,1028100**	**187.234,85**

PREDIAL

ÁREA EDIFICADA	IDADE	F.IDADE	F.POSIÇÃO	F.TIPOLOGIA	FRAÇÃO	Vap/Vca/Vlj/Vsc (R$)
9603	**1964**	**0,70**	**1,00**	**1,00**	**0,1028100**	**2.280,50**
VALOR VENAL (R$)	ALÍQUOTA	IPTU CALCULADO(R$)		DESCONTO (R$)		IPTU A PAGAR (R$)
1.576.051,00	**0,0250**	**39.401,00**		*		**39.401,00**
TCL (R$)	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS	Nº COTAS		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO		
92,00	**92,00**	**10**		**3107315343996**		

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

INSCRICAO
3.153.439-9

GUIA 00
IPTU 2019

COTA ÚNICA

DESCONTO: **7 %**

VENCIMENTO: **07/02/2019**

VALOR C/ DESCONTO (R$): **85,56**

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IPTU 2019
COTA ÚNICA
GUIA 00

INSCRICAO
3.153.439-9

VALOR A PAGAR EM R$
85,56

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA CREDENCIADA EM TERRITÓRIO NACIONAL

81600000000-9 85563659201-3 90207310190-6 00031534391-3

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRICAO
3.153.438-1

NOME DO PROPRIETÁRIO							
AUTONOMY INVESTIMENTOS LTDA							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE							
AVN PRES WILSON 00118							
COMPLEMENTO							CEP
SAL 301 RA: 02 BAIRRO: CENTRO UF: RJ							**20030-020**
INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	TRECHO	BAIRRO	RF	TRIBUTO	CONDIÇÃO	PATRIMÔNIO
3.153.438-1	**06217-4**	**001**	**005**	**C**	**NAO RESIDENC.**	*********	**PARTICULAR**
SITUAÇÃO		TIPOLOGIA			UTILIZAÇÃO		POSIÇÃO
TRES FRENTES		**SALA**			**NAO RESIDENCIA**		**FRENTE**

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

101IPTU INT HIST/CULTUR-RES 1,00000
***IPTU - COBRANCA SUSPENSA TEMPORARIAMENTE ISENCAO SOB CONDICAO RESOLUTORIA**

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2019	Nº DA GUIA
	00

TERRITORIAL

ÁREA DO TERRENO	TESTADA REAL	TESTADA FICTÍCIA	FRAÇÃO	Vo (R$)
889	**41,0**	*	**0,1028100**	**187.234,85**

PREDIAL

ÁREA EDIFICADA	IDADE	F.IDADE	F.POSIÇÃO	F.TIPOLOGIA	FRAÇÃO	Vap/Vca/Vlj/Vsc (R$)
9603	**1964**	**0,70**	**1,00**	**1,00**	**0,1028100**	**2.280,50**
VALOR VENAL (R$)	ALÍQUOTA	IPTU CALCULADO(R$)		DESCONTO (R$)		IPTU A PAGAR (R$)
1.576.051,00	**0,0250**	**39.401,00**		*		**39.401,00**
TCL (R$)	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS	Nº COTAS		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO		
92,00	**92,00**	**10**		**3107315343814**		

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

INSCRICAO
3.153.438-1

GUIA 00
IPTU 2019

COTA ÚNICA

DESCONTO: **7 %**

VENCIMENTO: **07/02/2019**

VALOR C/ DESCONTO (R$): **85,56**

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IPTU 2019
COTA ÚNICA
GUIA 00

INSCRICAO
3.153.438-1

VALOR A PAGAR EM R$
85,56

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA CREDENCIADA EM TERRITÓRIO NACIONAL

81610000000-8 85563659201-3 90207310190-6 00031534381-4

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR

VIA DIGITAL

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRICAO **3.153.437-3**

NOME DO PROPRIETÁRIO: **AUTONOMY INVESTIMENTOS LTDA**							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE: **AVN PRES WILSON 00118**							
COMPLEMENTO: **LOJ B RA: 02 BAIRRO: CENTRO UF: RJ**							CEP: **20030-020**
INSCRIÇÃO: **3.153.437-3**	LOGRADOURO: **06217-4**	TRECHO: **001**	BAIRRO: **005**	RF: **C**	TRIBUTO: **NAO RESIDENC.**	CONDIÇÃO: *********	PATRIMÔNIO: **PARTICULAR**
SITUAÇÃO: **TRES FRENTES**		TIPOLOGIA: **LOJA**			UTILIZAÇÃO: **NAO RESIDENCIA**		POSIÇÃO: **MAIS DE 2 FREN**

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

101IPTU INT HIST/CULTUR-RES 1,00000
***IPTU - COBRANCA SUSPENSA TEMPORARIAMENTE ISENCAO SOB CONDICAO RESOLUTORIA**

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2019 — Nº DA GUIA: **00**

TERRITORIAL

ÁREA DO TERRENO	TESTADA REAL	TESTADA FICTÍCIA	FRAÇÃO	Vo (R$)
889	**41,0**	*	**0,0991600**	**187.234,85**

PREDIAL

ÁREA EDIFICADA	IDADE	F.IDADE	F.POSIÇÃO	F.TIPOLOGIA	FRAÇÃO	Vap/Vca/Vlj/Vsc (R$)
9603	**1964**	**0,80**	**1,00**	**1,20**	**0,0991600**	**4.072,32**

VALOR VENAL (R$)	ALÍQUOTA	IPTU CALCULADO(R$)	DESCONTO (R$)	IPTU A PAGAR (R$)
3.722.687,00	**0,0250**	**93.067,00**	*	**93.067,00**

TCL (R$)	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS	Nº COTAS	CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
89,00	**89,00**	**10**	**3107315343731**

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

INSCRICAO **3.153.437-3**

GUIA 00
IPTU 2019

COTA ÚNICA

DESCONTO: **7 %**
VENCIMENTO: **07/02/2019**
VALOR C/ DESCONTO (R$): **82,77**

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IPTU 2019
COTA ÚNICA
GUIA 00

INSCRICAO **3.153.437-3**

VALOR A PAGAR EM R$ **82,77**

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA CREDENCIADA EM TERRITÓRIO NACIONAL

81600000000-9 82773659201-1 90207310190-6 00031534371-5

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR

VIA DIGITAL

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRICAO
3.153.436-5

NOME DO PROPRIETÁRIO
AUTONOMY INVESTIMENTOS LTDA

ENDEREÇO DA PROPRIEDADE
AVN PRES WILSON 00118

COMPLEMENTO
LOJ A RA: 02 BAIRRO: CENTRO UF: RJ

CEP
20030-020

INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	TRECHO	BAIRRO	RF	TRIBUTO	CONDIÇÃO	PATRIMÔNIO
3.153.436-5	06217-4	001	005	C	NAO RESIDENC.	*********	PARTICULAR

SITUAÇÃO	TIPOLOGIA	UTILIZAÇÃO	POSIÇÃO
TRES FRENTES	LOJA	NAO RESIDENCIA	MAIS DE 2 FREN

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

101IPTU INT HIST/CULTUR-RES 1,00000
***IPTU - COBRANCA SUSPENSA TEMPORARIAMENTE ISENCAO SOB CONDICAO RESOLUTORIA**

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2019 — Nº DA GUIA: **00**

TERRITORIAL

ÁREA DO TERRENO	TESTADA REAL	TESTADA FICTÍCIA	FRAÇÃO	Vo (R$)
889	41,0	*	0,0638800	187.234,85

PREDIAL

ÁREA EDIFICADA	IDADE	F.IDADE	F.POSIÇÃO	F.TIPOLOGIA	FRAÇÃO	Vap/Vca/Vlj/Vsc (R$)
9603	1964	0,80	1,00	1,20	0,0638800	4.072,32

VALOR VENAL (R$)	ALÍQUOTA	IPTU CALCULADO(R$)	DESCONTO (R$)	IPTU A PAGAR (R$)
2.398.198,00	0,0250	59.955,00	*	59.955,00

TCL (R$)	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS	Nº COTAS	CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
57,00	57,00	10	3107315343657

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

INSCRICAO
3.153.436-5

GUIA 00
IPTU 2019

COTA ÚNICA

DESCONTO: **7 %**
VENCIMENTO: **07/02/2019**
VALOR C/ DESCONTO (R$): **53,01**

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IPTU 2019
COTA ÚNICA
GUIA 00

INSCRICAO
3.153.436-5

VALOR A PAGAR EM R$
53,01

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA CREDENCIADA EM TERRITÓRIO NACIONAL

81670000000-2 53013659201-7 90207310190-6 00031534361-6

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A7D019F0-33A2-4D59-B478-F6F212F0214C

Anexo C: Relatórios de alterações

VERSÃO	ALTERAÇÃO
VIADIGITAL_AP-19-66032-900085 – Autonomy – Standard – Q4	Primeira Versão
REV01_VIADIGITAL_AP-19-66032-900085 – Autonomy – Standard – Q4	Inclusão do Valor de Liquidação Forçada

VIA DIGITAL